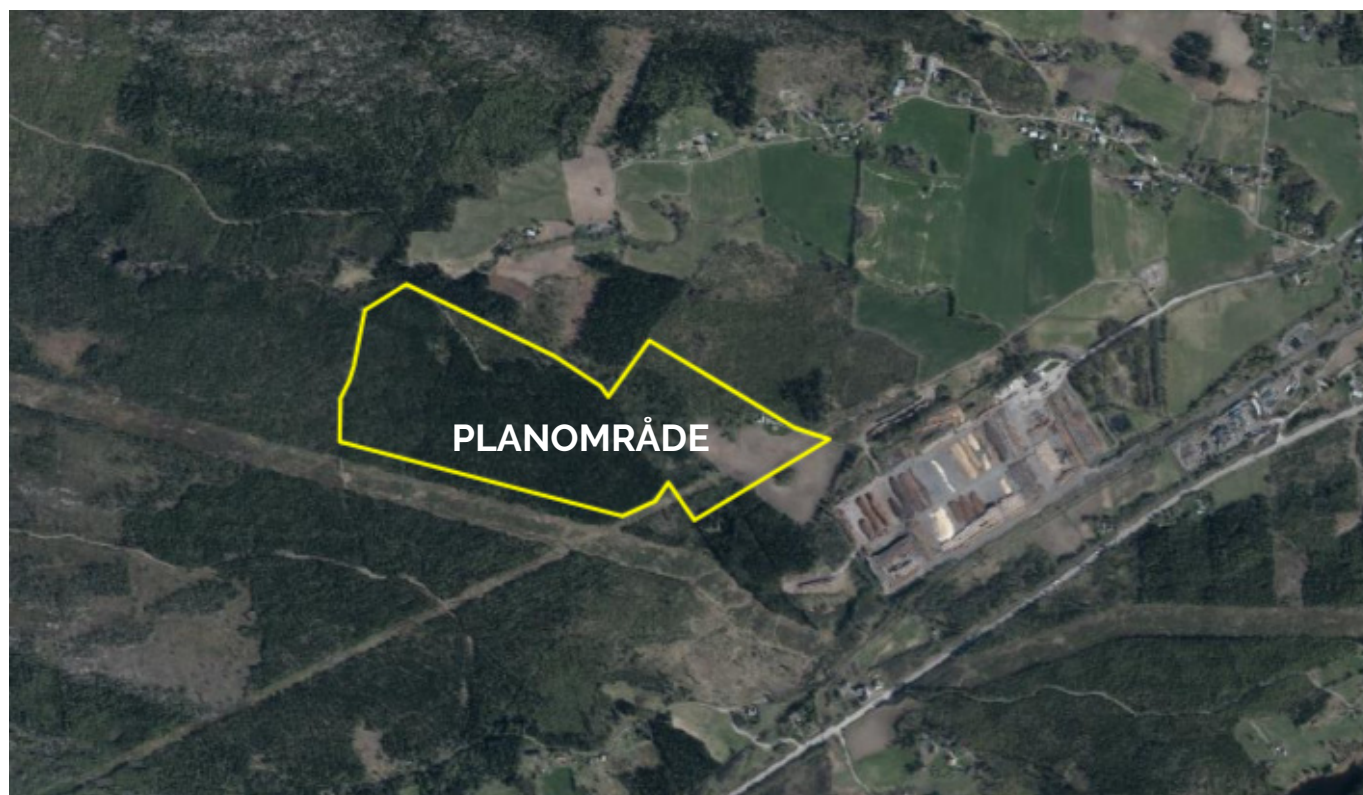




Flygfoto med markering över planområdet.

Detaljplan för

Industri- och verksamhetsområde i Almåsen

Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6

Tuna och Selånger, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 14 september 2026

Kontaktperson: Hampus Frölander, telefon 060-19 13 46

E-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

INNEHÅLL

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
BAKGRUND OCH PLANDATA.....	3
PLANBESKED.....	3
PLANPROCESS	3
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL.....	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	4
OMRÅDET IDAG.....	5
PLANFÖRSLAG.....	5
GENOMFÖRANDETID	5
KVARTERSMARK	6
ALLMÄN PLATSMARK	6
Huvudmannaskap.....	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
PLANBESTÄMMELSER	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	9
Markens anordnande	11
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	11
Grundvattenförhållanden.....	11
Dagvatten.....	12
Markavvattning.....	13
Befintlig skogsbäck.....	14
NATUR	15
Naturvärdesinventering.....	15
Artskydd.....	16
KULTUR.....	17
Landskapsbild.....	17
TRAFIK	19
Parkering	21
Räddningsväg.....	21
RISKER/STÖRNINGAR	21
Buller	21
Radon	23
Förorenad mark.....	24
Miljöfarlig verksamhet	24
Skydds- och säkerhetsaspekter.....	24
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN	24
Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB	24
Riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken.....	24
Jordbruksmark.....	25
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	26
Strandskydd 7 kap MB.....	29

TEKNISK FÖRSÖRJNING	29
Vatten och avlopp.....	29
Vägar och trafik.....	29
El, fiber och övriga ledningar.....	29
Avfall.....	29
Markberedning.....	29
Underlag och utredningar	30
PLANERINGSUNDERLAG.....	31
DETALJPLAN	31
PLANPROGRAM.....	31
ÖVERSIKTSPLAN	31
UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING.....	32
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	32
KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET	32
Topografi och natur.....	32
Vatten.....	33
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET.....	33
Vägenslutning	33
Påverkan vid vattenverksamhet	34
Visuell omgivningspåverkan	34
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR	34
Tidplan.....	34
Ansvarsfördelning.....	34
Avtal	34
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	34
Allmänt	34
Fastighetsbildning	35
Gemensamhetsanläggning.....	35
Servitut och ledningsrätt	36
Nyttillkomna rättigheter.....	37
Ansökan om lantmäteriförrättning	37
EKONOMISKA FRÅGOR.....	38
Planekonomi.....	38
ÖVRIGT	38
ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD	38
Plankarta	38
Planbeskrivning	38
Utredningar	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	39

Detaljplan för

Industri- och verksamhetsområde i Almåsen

Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6

Tuna och Selånger, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen utgör en fortsättning av det befintliga verksamhetsområdet (Töva timmerterminal, SCA) vid Almåsen och syftar till att möjliggöra för användningarna industri, verksamheter och teknisk anläggning med en inriktning mot elintensiv verksamhet. Elintensiv verksamhet kan till exempel vara datacenter med anslutande verksamheter. Användningarna omfattar all kvartersmark vilket ger en flexibilitet vid genomförandet. Den tekniska anläggningen syftar till en försörjning av den verksamhet som etableras såsom ställverk, enskild anläggning för vatten- och avlopp, men möjliggör även användningen inom all kvartersmark om aktuellt vid ett genomförande. Större delen av planområdet ingår i översiktsplanens utpekade område för verksamhet och industri (VIF-ä14 Berg).

Byggrätten begränsas med en största byggnadsarea om 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Begränsningen ger utrymme för interna gator och parkering samt bortledning, rening och fördröjning av dagvatten. Byggnader medges en nockhöjd på 20 meter vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till omgivningspåverkan. Vidare regleras markens höjder med hänsyn till omgivningspåverkan, en lämplig hantering av massor och avrinnande vatten. Befintlig bäck inom området föreslås ledas till ett nytt vägdike.

BAKGRUND OCH PLANDATA

PLANBESKED

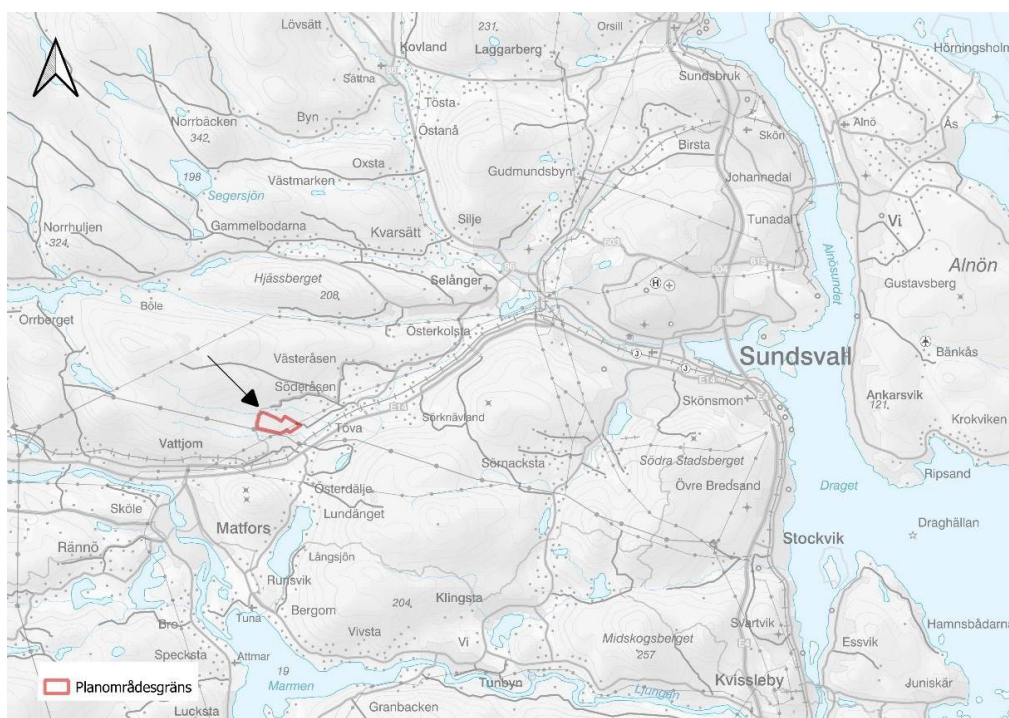
Zoningpartners North AB har ansökt om planbesked för att möjliggöra industri, verksamheter och kriminalvård på fastigheterna Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6. Beslut om planbesked gavs 2025-10-08 § 95.

PLANPROCESS

Detaljplanen bedöms vara av allmänt intresse. Detaljplanen handläggs därför med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

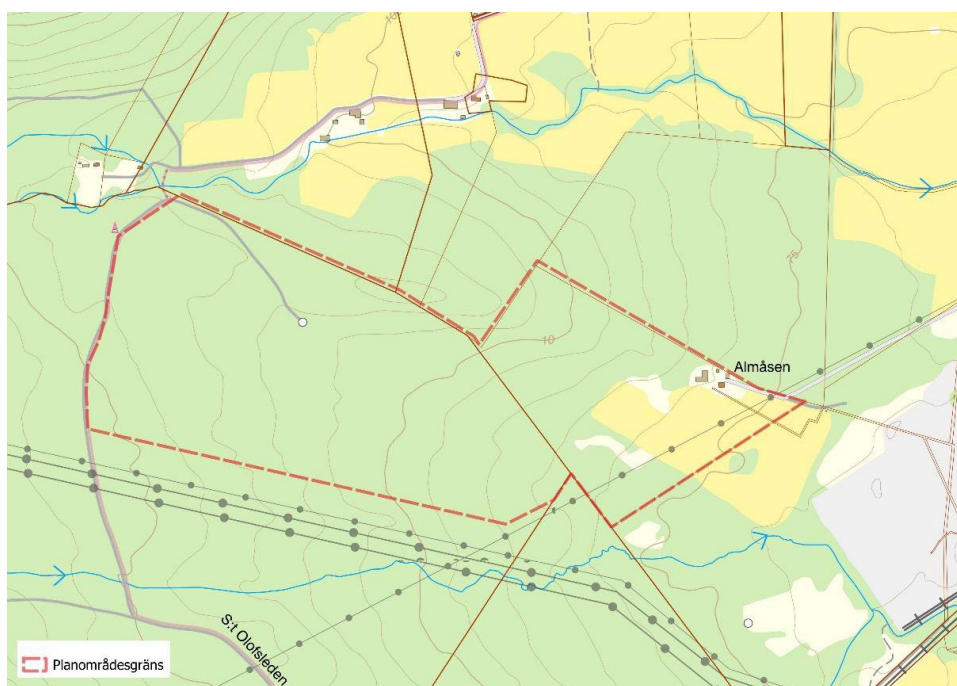
Planområdet är cirka 42 hektar stort och är beläget cirka 10 km från centrala Sundsvall.



Figur 1. Översiktskarta. Planområdet, cirka 42 hektar stort, är beläget cirka 10 km från centrala Sundsvall.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6 ägs av privata fastighetsägare.



Figur 2. Planområdet utgörs av fastigheterna Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6.

OMRÅDET IDAG

Planområdet ligger invid Töva timmerterminal (SCA) och ansluts via enskild väg i planområdets östra hörn. Planområdet ligger nära E14 och har goda förutsättningar till försörjning av elkraft med närhet till ledningar och stationer för el.

Topografin lutar från väst till öst och planområdet ligger mellan +74 meter och +127 meter (RH2000). Höjderna i referenssystemet (RH2000) motsvarar höjd över havet. Planområdet består i stort av skogsmark men cirka tre hektar utgör jordbruksmark och i planområdets östra hörn ligger en gård. Söder om planområdet går en kraftledningsgata (2 stycken 220 kV stamnätsledningar och en 130 kV ledning). En kraftledningsgata (130 kV regionledning) passerar genom området.



Figur 3. Planområdet består till största delen av skogsmark. Cirka tre hektar utgör jordbruksmark.

PLANFÖRSLAG GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

KVARTERSMARK

Detaljplanen möjliggör för användningarna industri, verksamheter och teknisk anläggning. Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Därutöver kan marken beläggas för att möjliggöra intern trafik och parkering. Befintlig bäck föreslås ledas om till vägdike för intern gata. Byggnaders nockhöjd regleras till maximalt 20 meter över marknivån. En projektering av marken har tagits fram för att utreda lämpliga nivåer.

ALLMÄN PLATSMARK

Allmän platsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap planläggs i en ”korridor” mot västra och (del av) norra planområdesgränsen. Korridoren är cirka 30 meter bred och syftar till att minska den visuella omgivningspåverkan samt skapa en fysisk distans mellan Sankt Olavsleden och verksamhetsområdet. Naturmarken möjliggör att befintlig skoterled lämnas opåverkad vid ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Planområdet ligger i ett perifert läge utanför tätorten utan kommunal eller kommersiell service. Utgångspunkten är därför att den allmänna platsen ska vara enskild. Detta bedöms utgöra ett särskilt skäl till att kommunen åberopar att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän plats NATUR i planförslaget.



Figur 4. Illustration som visar ett möjligt genomförande av detaljplanen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

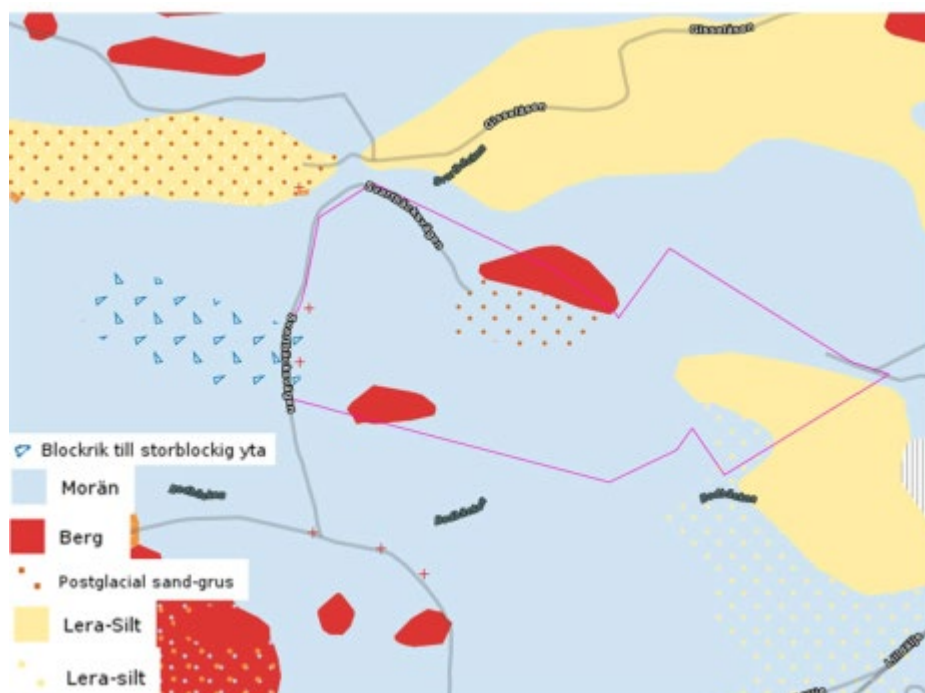
	Planbestämmelser
NATUR (allmän platsmark, enskilt huvudmannaskap)	En 30 meter bred korridor mot planområdesgräns i väster och mot norr planläggs NATUR. Naturmarken syftar till att minska den visuella omgivningspåverkan samt skapa fysisk distans mellan Sankt Olavsleden och verksamhetsområdet. Naturmarken möjliggör att befintlig skoterled lämnas opåverkad vid ett genomförande av detaljplanen. Markens höjder och vegetation förändras inte inom användningsbestämmelsen. Befintlig skogsbilväg väster om planområdet medges passera genom naturmarken i syfte att användas som (extra) räddningsväg för områdets behov.
Z- Verksamheter (kvartersmark)	Användningen verksamheter föreslås för all kvartersmark. Användningen medger tillverkning med tillhörande försäljning, service, lager och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till användningen medges.
J- Industri (kvartersmark)	Användningen industri föreslås för all kvartersmark. Om verksamhet som anges i 6 § Miljöbedömningsförordning blir aktuell kommer miljötillstånd och miljöbalkens regler att vara styrande för verksamheten.
E – Teknisk anläggning (kvartersmark)	Användningen teknisk anläggning föreslås för all kvartersmark. Användningen syftar till en försörjning av den verksamhet som etableras såsom ställverk, funktioner för fungerande enskilda system för vatten- och avlopp men möjliggör även för en etablering av användningen inom all kvartersmark.
e ₁ (utnyttjandegrad)	Bestämmelsen syftar till att reglera en maximal byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet. Andelen är 45 % och har anpassats utifrån de utredningar som ligger till underlag för planförslaget. Den reglerade bygggrätten säkerställer att det finns plats för väg, dagvattenhantering, parkering och slänter inom området.
h ₁ (högsta nockhöjd)	Byggnaders högsta nockhöjd regleras till maximalt 20 meter över marknivå. Höjden bedöms lämplig med hänsyn till de markanvändningar som medges. Höjden bedöms fungera med hänsyn till omgivningspåverkan. Bestämmelsen läses tillsammans med n ₁ , n ₂ och n ₃ .

n1 (markens anordnande)	Markens höjd får inte vara högre än 121 meter över nollplanet. Eftersom byggnaders nockhöjd regleras över marknivån ger bestämmelsen om markens högsta höjd en förutsägbarhet avseende omgivningspåverkan. Bestämmelsen läses tillsammans med b ₂ , dagvatten ska avledas mot ytor markerade b ₁ . Ytor avsedda för dagvattendamm (b ₁) utgör lågpunkt.
n2 (markens anordnande)	Markens höjd får inte vara högre än 106,5 meter över nollplanet. Eftersom byggnaders nockhöjd regleras över marknivån ger bestämmelsen om markens högsta höjd en förutsägbarhet avseende omgivningspåverkan. Bestämmelsen läses tillsammans med b ₂ , dagvatten ska avledas mot ytor markerade b ₁ . Ytor avsedda för dagvattendamm (b ₁) utgör lågpunkt.
n3 (markens anordnande)	Markens höjd får inte vara högre än 85 meter över nollplanet. Eftersom byggnaders nockhöjd regleras över marknivån ger bestämmelsen om markens högsta höjd en förutsägbarhet avseende omgivningspåverkan. Bestämmelsen läses tillsammans med b ₂ , dagvatten ska avledas mot ytor markerade b ₁ . Ytor avsedda för dagvattendamm (b ₁) utgör lågpunkt.
l1 Markreservat för allmännyttig luftledning	Bestämmelsen syftar till att säkra åtkomst för allmännyttig luftledning.
b1 (utförande)	Dagvattendamm. Bestämmelsen syftar till fördröjning och rening av dagvatten och är i enlighet med den princip för ett omhändertagande som tagits fram under planarbetet.
b2 (utförande)	Dagvatten ska avledas mot ytor markerade b ₁ . Bestämmelsen säkerställer fördröjning och rening av dagvatten och är i enlighet med den princip för ett omhändertagande som tagits fram under planarbetet.
Begränsning av markens utnyttjande (Prickmark)	Marken får inte förses med byggnad. Andra byggnadsverk medges, exempelvis funktioner som syftar till rening och fördröjning av dagvatten.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består i huvudsak av morän. I den östra delen (inom mark som brukas för jordbruk), består marken av lera och silt. Berg förekommer liksom postglacial sand-grus, se Figur 5. Jorddjupen inom området uppgår till cirka 5-10 meter, med undantag av berghällar samt ett litet parti i östra delen (inom jordbruksmarken) där det är 10-20 meter, se Figur 6.



Figur 5. Jordartskarta 1:25000-1:100000 (Källa: SGU). Planområdet visas med rosa linje.



Figur 6. Jorddjupskarta (Källa: SGU). Planområdet visas med rosa linje.

Marken inom planområdet består huvudsakligen av morän med inslag av sand, grus, silt och lera. Jorddjupen uppgår generellt till cirka 5-10 meter, med lokala variationer. Moränen bedöms ha god bärighet och berg förekommer ställvis nära markytan. Grundvattennivån har uppmätts till cirka 0,5-1,4 meter under markytan beroende på årstid och lokala förhållanden (Tyréns, 2026c).

Utredningen (Tyréns, 2026c) visar att planområdet har gynnsamma geotekniska förutsättningar för den planerade exploateringen. Föreslagen exploatering bedöms inte ge upphov till ökade geotekniska risker inom planområdet eller dess omgivning. Stabilitetsberäkningar visar att erforderliga säkerhetskrav uppnås för såväl befintliga som planerade slänter och dagvattendammar. Beräkningar har baserats på säkerhetsklass 2, vilket kräver en faktor på 1,0 för att uppnå tillfredsställande stabilitet. Faktorn uppnås för utförda stabilitetsberäkningar.

Området bedöms inte vara utsatt för risk för ras, skred eller slamströmmar. Inte heller bedöms förutsättningar för blocknedfall eller bergras föreligga eftersom branta bergslänter saknas inom området.

Inom delar av planområdet förekommer erosionskänsliga siltjordar vilket behöver beaktas vid fortsatt projektering. Blottlagda jordtytor samt områden där vatten koncentreras bör skyddas mot erosion genom lämpliga tekniska åtgärder. Grundläggning av byggnader bedöms generellt kunna ske med platta på mark på packad fyllning ovan naturligt lagrad morän eller berg. Organiska jordlager samt eventuella ytliga lager av silt och lera bör schaktas bort före grundläggning. Sammantaget bedöms planområdet vara lämpligt för den avsedda markanvändningen.

Markens anordnande

Under planarbetet har markens höjder vid ett genomförande studerats. För byggbarheten och en ändamålsenlig markanvändning föreslås att marken planas ut med fyllning och schaktning. I planförslaget regleras att markens höjd inte får vara högre än 121 meter över nollplanet (n_1), högre än 106,5 meter över nollplanet (n_2) respektive högre än 85 (n_3). Eftersom byggnaders nockhöjd regleras över marknivån ger bestämmelsen om markens högsta höjd en förutsägbarhet avseende omgivningspåverkan. Därutöver bidrar reglering om markens högsta höjd till en erforderlig hantering av dagvatten. Bestämmelse om markens högsta höjd läses tillsammans med b_2 , dagvatten ska avledas mot ytor markerade b_1 .

De slänter som föreslås genom utförd markprojektering har stabilitetsberäknats inom ramen för den geotekniska utredningen.



Figur 7. Utförd markprojektering. I planförslaget regleras att markens höjd inte får vara högre än 121 meter över nollplanet (n_1), 106,5 meter över nollplanet (n_2) respektive 85 meter över nollplanet (n_3). Gröna slänter avser fyll (1:2) och röda slänter avser skärning (1:2).

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

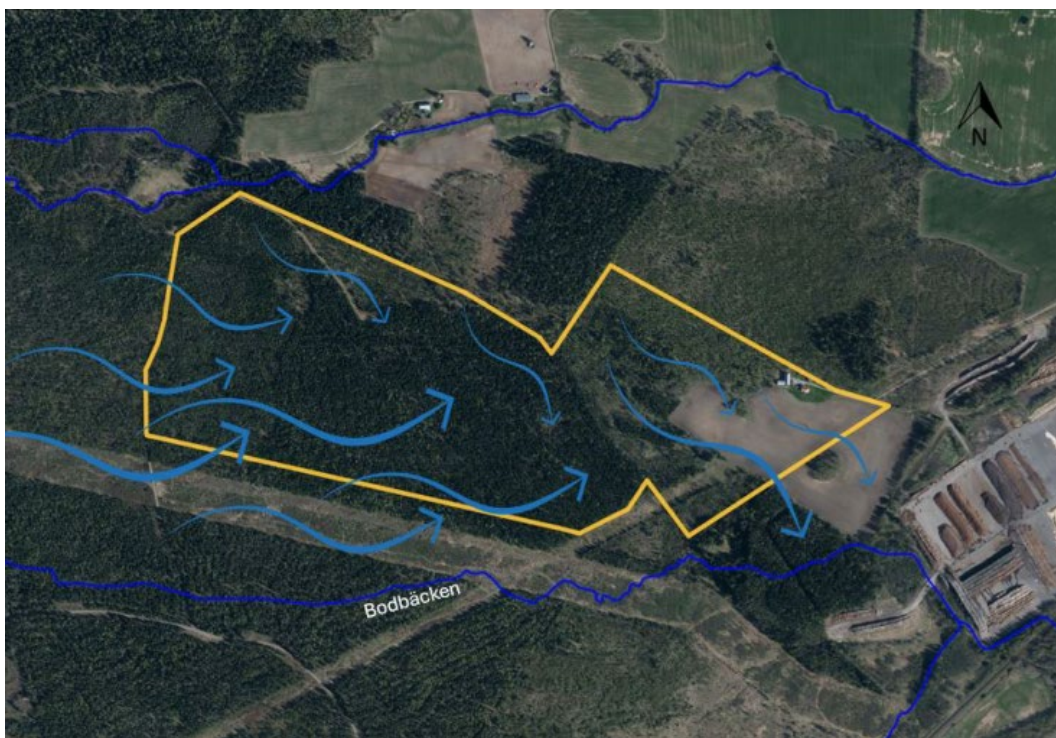
I grundvattenrör placerat i västra delen av planområdet har grundvattenytan mätts till cirka 1,2 meter under markytan och i östra delen av planområdet till cirka 0,5 meter under markytan. En energibrunn och en bergborrad dricksvattenbrunn finns vid gården i östra delen av planområdet. I brunnarna har en grundvattennivå på 2-4 meter under markytan uppmätts. Grundvattenrör har avlästs vid två tillfällen (Tyréns, 2026c).

Dagvatten

Planområdet ingår inte kommunens verksamhetsområde för VA och är i dagsläget inte kopplat till något dagvatten- eller spillvattennät. Befintlig fördröjning och infiltration av ytligt rinnande vatten är naturlig. Ytligt rinnande vatten följer markens naturliga topografi och vattnet samlas i Bodbäcken för vidare transport i Tövbäcken, därefter genom Selångersån för att slutligen nå Sundsvallsfjärden.

I syfte att utreda och säkerställa tillräcklig hantering av dagvatten vid ett genomförande har en dagvattenutredning tagits fram som underlag till detaljplanen (Tyréns, 2026d). Utredningen är i linje med de rekommendationer och riktlinjer som redovisas i kommunens dagvattenplan (2020).

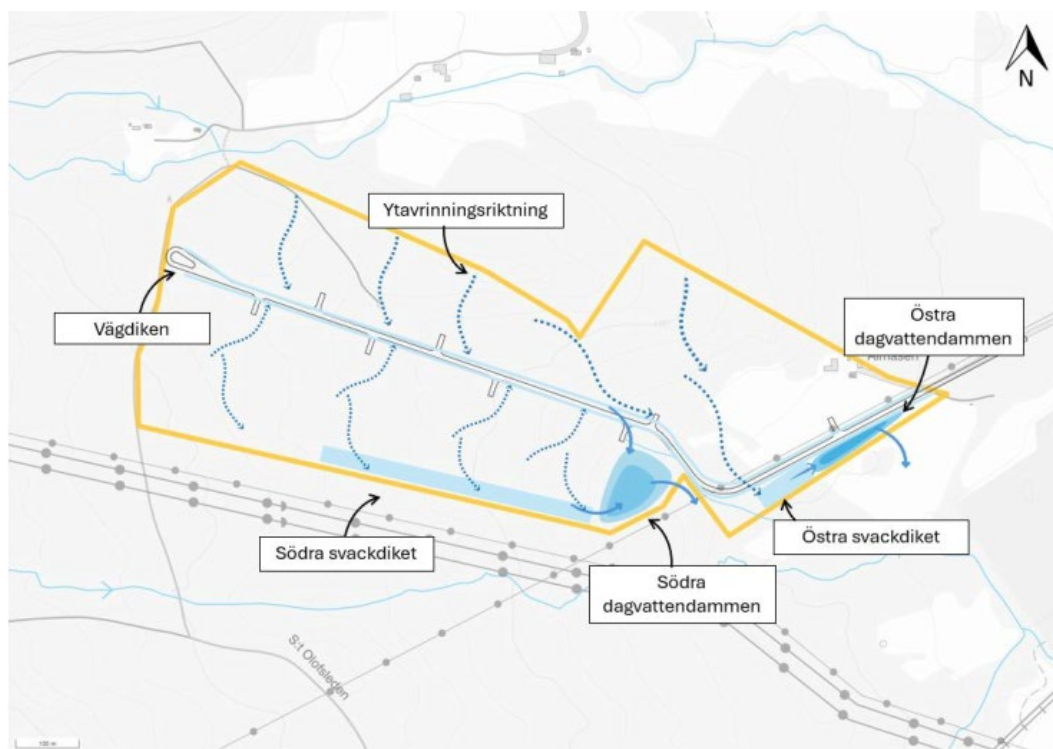
Sammanfattningsvis ska det inte ske någon ökad belastning nedströms vid en exploatering. Ny eller ändrad markanvändning ska utformas så att flöden inte ökar jämfört med nuläget. En negativ påverkan på recipienter ska undvikas. Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) genom fördröjning, infiltration och rening nära källan. En öppen hantering av dagvattnet förordas.



Figur 8. Illustration av ytlig avrinning inom och utanför planområdet (Källa: Scalgo Live, 2026). Ytligt rinnande vatten samlas upp i Bodbäcken som ligger strax söder om planområdet. Planområdesgräns i gult.

Vid ett genomförande av detaljplanen ökar den ytliga avrinningen givet att skogs- och åkermark omvandlas till hårdgjorda ytor. Vid ett 10-årsregn ökar flödet från 234 l/s till 3 650 l/s (med klimatfaktor 1,25) vilket ger en erforderlig fördröjningsvolym på cirka 13 100 m³.

Fördröjningen föreslås ske i två system med svackdiken och dagvattendammar placerade längs planområdets södra och östra delar. Svackdikena ger en första fördröjning och avskiljning av partiklar, medan dammarna står för huvuddelen av reningen genom sedimentation, se figur 9. Figuren är schematisk och visar på en fungerande princip för dagvattensystemet. Principen bedöms som lämplig även med hänsyn till områdets naturliga topografi, placeringen av dagvattendammarna ligger nedströms. Ytor avsedda för rening och fördröjning av dagvatten regleras med bestämmelse b₁. För den övriga kvartermarken regleras att dagvatten ska avledas mot ytor markerade b₂.



Figur 9. Princip förslaget dagvattensystem (Tyréns, 2026d)

Föroreningsberäkningar visar att mängderna föroreningar ökar vid ett genomförande av detaljplanen, men att den sammanlagda reningseffekten av förslaget dagvattensystem uppfyller krav för hårt belastade ytor och bedöms medföra att utsläppshalterna kommer att ligga under Sundsvalls kommun gällande riktvärden (Tyréns, 2026d).

Markavvattning

Grundvattennivåer har uppmätts till mellan 0,5-1,2 meter under markytan. I syfte att tillskapa erforderliga fördröjningsvolym för dagvatten kan det behöva schaktas ner under grundvattennivån med en grundvattensänkning som följd. Bortledning av grundvatten räknas som vattenverksamhet och är tillståndspliktig enligt miljöbalken (SFS 1998:808).

I 11 kap. 12 § miljöbalken anges dock att tillstånd inte behövs om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Den bergborrade dricksvattenbrunnen vid gården (enskilt intresse) bedöms inte påverkas av grundvattensänkning och därtill kommer brunnen att ersättas av annan vattenförsörjning vid ett genomförande. Norr om planområdet finns bebyggelse med enskilda energibrunnar och bergborrade dricksvattenbrunnar. I likhet med brunnen inom planområdet bedöms de inte påverkas av den aktuella grundvattensänkningen. Brunnarna ligger cirka 650 meter från området för aktuell grundvattensänkning och har ett totaldjup mellan 26 och 190 meter varav 13–177 meter är bergdjup. Dricksvattenbrunnarna och energibrunnarna är bergborrade och hämtar därmed dricksvatten respektive värme från sprickor i berggrunden och inte från jordlagret där den aktuella grundvattensänkningen skulle ske. Utöver det finns en höjd som är cirka 20 meter hög mellan planområdet och bebyggelsen som agerar vattendelare. Med hänsyn till avståndet till brunnarna, att brunnarna är bergborrade samt att en vattendelare skiljer brunnarna från området för den aktuella grundvattensänkningen, bedöms den aktuella vattensänkningen inte påverka brunnarna. Bedömningen är att det är möjligt att sänka grundvattennivån för anläggande av dagvattendamm utan att allmänna eller enskilda intressen berörs.

Befintlig skogsbäck

En liten skogsbäck, cirka 30-70 cm bred, rinner i sydostlig riktning genom planområdet. Bäckens har bedömts till naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. *Klassningen innebär viss särskild betydelse för biologisk mångfald.* Det vill säga har viss ekologisk funktion, men är vanlig i landskapet och hyser inte värdefulla strukturer i någon större omfattning (Ecogain, 2025a). Skogsbäcken har inventerats i syfte att utreda huruvida den har betydelse för fisk. Skogsbäcken var vid fältbesöket, med undantag för några mindre pölar, mer eller mindre torrlagd. Partier av bäckfåran ligger mycket ytligt nära markskiktet/jordmånen, utan tydlig bäckfåra. I dessa partier breddar sig bäcken och får snarare en karaktär av svämplan och svämfåror som troligen uppstår i sumpskogen som bäcken rinner igenom vid höga flöden. Bottensubstratet är av finare sediment i form av findetritus, sand och silt. Eftersom bäcken torkar ut under delar av året och är ett källflöde, samt att den uppströms inte ansluter till annat vatten som har bekräftad fiskförekomst bedöms vattendraget inte vara fiskförande och det saknar i nuvarande klimat betydelse för fisk (Tyréns, 2026g).

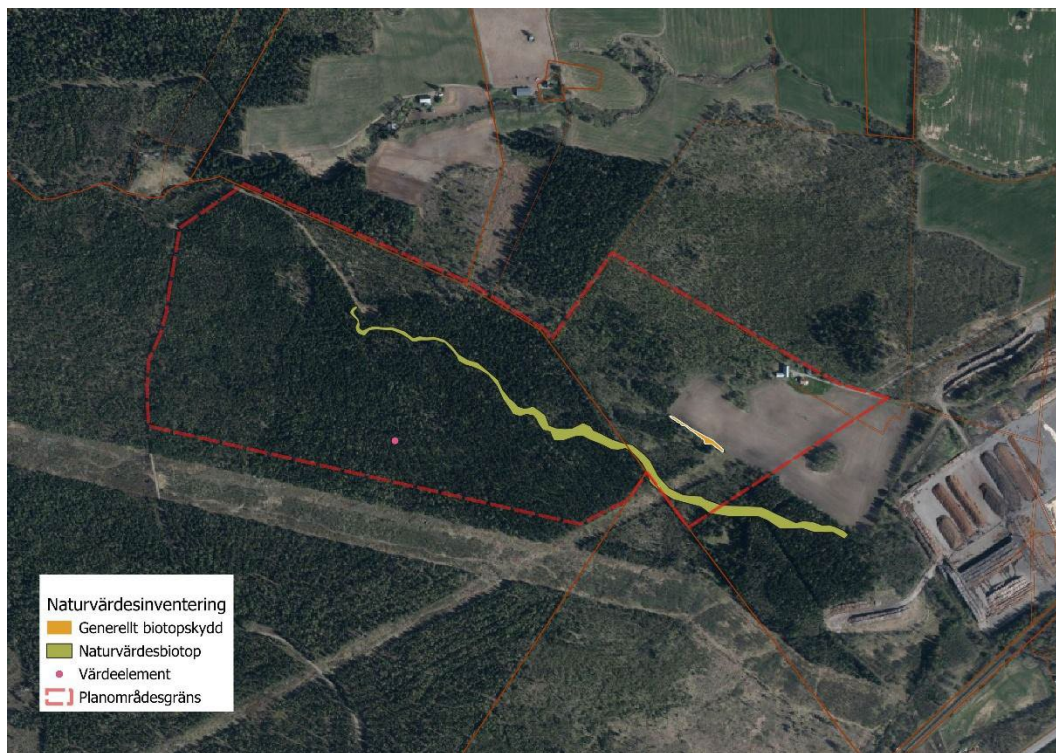
Bäckens lokalisering och sträckning (se figur 10) liknar den lokalisering av intern gata som tagits fram under planarbetet (se figur 4) och förslås ersättas av väggkantens dike. Bäckens bedöms inte vara av allmänt intresse givet naturvärdesklassen. Oaktat den bedömningen är kommunens bedömning att det enskilda intresset att planlägga för industrimark är större än det allmänna intresset av att bevara bäcken. Bedömningen är att undantagsregeln i 11 kap. 12 § miljöbalken kan tillämpas, tillstånd för vattenverksamheten behövs inte om det är

uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena

NATUR

Naturvärdesinventering

I syfte att utreda naturvärden inom planområdet har en naturvärdesinventering tagits fram enligt gällande standard SS 199000:2023 (Ecogain, 2025a). Sammanfattningsvis hyser planområdet tämligen triviala naturmiljöer med naturvärden och arter som förekommer även på andra platser i det omgivande landskapet. Sett ur ett landskapsperspektiv är planområdet inte beläget i ett värdelandskap, utan i ett övrigt landskapsområde som inte har särskild betydelse för biologisk mångfald. Landskapsområdet utgörs till stor del av planterade produktionsskogar i olika åldrar, vilka i regel hyser låga naturvärden och inte främjar förutsättningarna för biologisk mångfald i ett landskapsperspektiv. Bedömningen är gjord utifrån gällande standard SS 199000:2023 vid naturvärdesinventering. En naturvärdesbiotop identifierades under fältinventeringen, en bäck som bedömts till naturvärdesklass 4 – *visst naturvärde* (se figur 10 och avsnitt *befintlig skogsbäck*). Även ett värdeelement bestående av ett småvatten och ett odlingsröse har identifierats inom planområdet. Odlingsrösen i jordbruksmark omfattas av det generella biotopskyddet. En ansökan om dispens pågår.



Figur 10. En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet (Ecogain, 2025a).

Artskydd

En artskyddsutredning (Ecogain, 2026) har genomförts för fåglar, fladdermöss och groddjur. Utredningen baseras på tidigare utförd naturvärdesinventering, häckfågelinventering (Ecogain, 2025b), fladdermusutredning, vattendragsinventering samt artuppgifter från SLU Artdatabanken. Den samlade bedömningen utifrån artskyddsutredningen är att detaljplanen kan genomföras utan risk för betydande påverkan på skyddade arter eller deras bevarandestatus, förutsatt att de föreslagna skyddsåtgärderna genomförs.

För fåglar registrerades totalt 49 arter inom eller i direkt anslutning till planområdet. Bland de arter som särskilt beaktats ur artskyddssynpunkt återfinns bland annat björktrast, grönsångare, gulsparr, järnsparr, ladusvala, rödvingetrast, sädesärla, spillkråka och tjäder.

Utredningen visar att området saknar hålträd och risbon som skulle kunna utgöra viktiga häckningsmiljöer för exempelvis ugglor eller rovfåglar. Ett genomförande av planförslaget bedöms medföra att ett mindre antal revir för främst gulsparr, järnsparr, rödvingetrast och eventuellt grönsångare påverkas, men arterna bedöms ha goda möjligheter att etablera sig i närliggande områden. För att säkerställa att artskyddsförordningens förbud mot att skada fågelbon eller störa häckande fåglar inte överträds krävs att avverkning, avbaning och andra omfattande markomvandlande åtgärder undviks under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod, mellan den 15 mars och den 31 juli.

Beträffande fladdermöss har inga fladdermöss, kolonier eller spår av fladdermöss konstaterats inom planområdet. De arter som bedöms kunna förekomma i området eller dess närhet är främst nordfladdermus, mustaschfladdermus/tajgafladdermus, brunlångöra och i mindre utsträckning vattenfladdermus. Området bedöms generellt ha begränsade kvaliteter för fladdermöss eftersom det huvudsakligen består av yngre barrproduktionsskog och saknar hålträd. Inga viktiga fortplantnings- eller viloplatser har identifierats. Den huvudsakliga skyddsåtgärden består i att begränsa ljusstörningar. Arbetsbelysning under byggskedet ska därför avskärmas så att ljus inte riktas mot omgivande naturmiljöer, och permanent utomhusbelysning ska utformas så att ljusspridningen minimeras utanför verksamhetsområdet.

För groddjur noterades en brungroda, sannolikt vanlig groda eller åkergroda, inom planområdet. Även yngel har observerats i en tillfällig vattensamling strax utanför planområdet. Utredningen bedömer att vanlig groda, åkergroda och vanlig padda kan förekomma i området, medan förekomst av större vattensalamander bedöms som osannolik. Några säkert permanenta lekvatten har inte identifierats inom planområdet, men ett mindre småvatten och en skogsbäck bedöms ha ett visst värde för groddjur. För att minska påverkan föreslås att dagvattenhanteringen utformas så att en dagvattendamm eller våtmark samtidigt fungerar som fortplantnings- och livsmiljö för groddjur. Dammen bör hålla vatten under

groddjurens lek- och uppväxtperiod, ha flacka stränder, grunda och djupare partier samt god vattenkvalitet utan fisk. Markarbeten vid skogsbäcken och småvattnet bör undvikas under perioden 1 april till 31 juli om inte inventering under aktuell säsong visar att groddjur saknas.

Utöver dessa artgrupper har huggorm och orkidén fläcknycklar påträffats inom planområdet. Utredningen bedömer även att skogsödla och revlumner kan förekomma. För dessa arter krävs främst försiktighet i samband med borttagande av det odlingsröse som finns inom området. Stenarna ska flyttas varsamt så att eventuella grod- eller kräldjur inte skadas, och om djur påträffas ska arbetet tillfälligt avbrytas så att de kan flytta sig till en säker plats.

KULTUR

En kulturmiljöinventering för Gisselåsen, Söderåsen (1999) beskriver bebyggelsen längs den östvästliga byvägen (Söderåsen): Bebyggelsen är relativt tät med bostadsbyggnaderna strax söder om vägen och ekonomibyggnaderna placerade på bägge sidor om vägen. Huvudbyggnaderna är uppförda i trä och målade i vitt eller rött. Ekonomibyggnaderna är uppförda i trä och målade i falurött. Längre västerut (Gisselåsen) ligger bebyggelsen glest utefter byvägen. Den har under senare år kompletterats med ny bebyggelse. Söder om bebyggelsen ligger åkermark som i sydost begränsas av Töva timmerterminal (SCA).

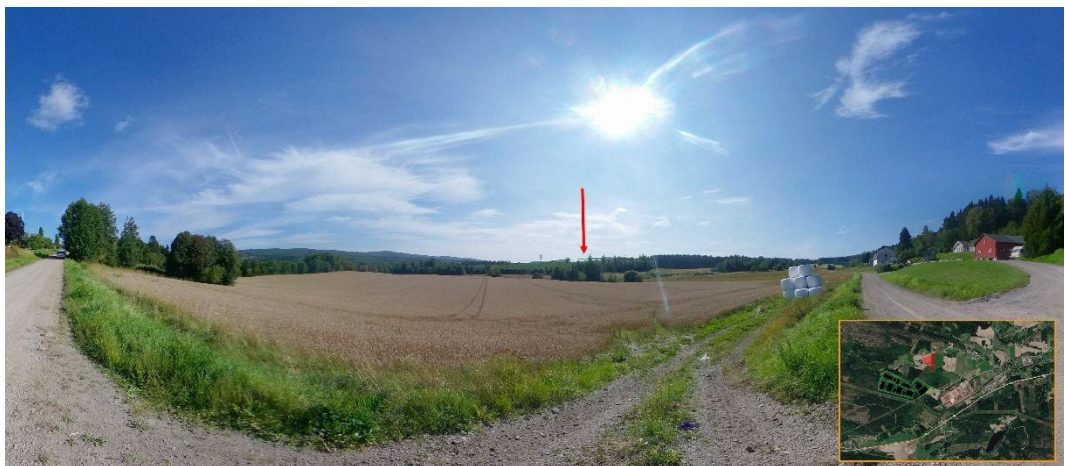
Planområdet tangerar markanvändningen Turism/rekreation (LBT) enligt kommunens gällande översiktsplan, se avsnitt *översiktsplan*. Markanvändningen avser besöksmål på landsbygden som har utvecklingspotential och avser här St:Olavsleden, den pilgrimsled som sträcker sig mellan Selånger utanför Sundsvall och Trondheim. Mot St:Olavsleden planläggs för en 30 meter bred korridor av naturmark. Korridoren syftar till att utgöra en visuell barriär mot verksamhetsområdet. Den byggrätt som planförslaget medger i kombination med topografin lokalt och i ett större sammanhang ger den samlade bedömningen att påverkan på upplevelsen av den värden som anges för markanvändningen (LBT) samt omgivningspåverkan i sin helhet genom förändringar i landskapsbilden är godtagbar.

Landskapsbild

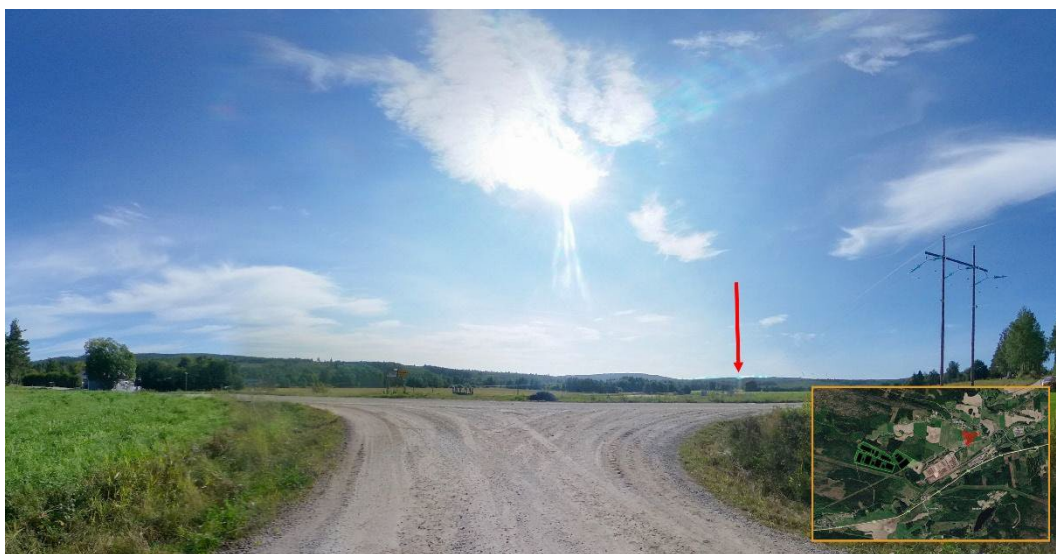
Ett genomförande av detaljplanen får konsekvenser på landskapsbilden. Den naturliga topografin före ett genomförande har studerats, liksom markens färdiga nivåer vid ett genomförande genom utförd markprojektering. Därtill har byggrätten prövats under planarbetet. Avvägningar avseende långsiktig markanvändning enligt kommunens översiktsplan har studerats. Bedömningen är förslagen byggrätt är lämplig och att omgivningspåverkan genom förändrad landskapsbild är godtagbar. Sektioner och fotomontage biläggs planförslaget.



Figur 11. Fotomontage vy 1 beskriver ett möjligt genomförande av planförslaget. Fotomontaget biläggs.



Figur 12. Fotomontage vy 2 beskriver ett möjligt genomförande av planförslaget. Fotomontaget biläggs.



Figur 13. Fotomontage vy 3 beskriver ett möjligt genomförande av planförslaget. Fotomontaget biläggs.

Arkeologi och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända eller registrerade fornlämningar.

Länsstyrelsen har 2026-03-20 beslutat att en arkeologisk steg-1 utredning ska utföras och bekostas av exploatören. Utredningen är planerad att utföras under hösten 2026. Utredningen ska fastställa om okända fornlämningar finns, ge Länsstyrelsen beslutsunderlag och användas som fortsatt underlag till fortsatta planarbetet.

TRAFIK

I syfte att utreda påverkan på befintligt vägnät vid ett genomförande av planförslaget har en trafikutredning tagits fram (Tyréns, 2026b). Utredningen ser till två alternativ:

1. Elintensiv verksamhet inom planområdet, och
2. Elintensiv verksamhet inom planområdet tillsammans med flöden som genereras vid ett genomförande av planförslaget för Söderåsen 3:39 norra delområdet (pågående planarbete som fortsättningsvis och i trafikutredningen är benämnd Påläng norra).

Planområdet ansluts via enskild väg. Den enskilda vägen ansluter väg 663 (markerad blå i figur 14). Väg 663 ansluter E14 i en trevägskorsning.



Figur 14. Planområdet ansluts via enskild väg (mörkgrön och ljusgrön linje). Den enskilda vägen ansluter väg 663 (blå linje). Mätpunkter för trafik är lokaliserade 1-3. Data har hämtats från mätpunkter lokaliserade 1-3. Pågående planarbete för Påläng norra markeras ungefärligt i lila till höger i bild.

Alternativet elintensiv verksamhet inom planområdet (1.) och att all trafik leds till korsningen 663 /E14 redovisas Tabell 1. Mest belastad blir E14 västerut där belastningsgraden uppgår till 0.41, önskvärd servicenivå. Total trafikmängd i korsningen under maxtimmen beräknas till 1 406 fordon/timme.

Tabell 1. Kapacitetsberäkning (UA E1) prognosår 2045. Kapacitet, belastningsgrad, kölängder per körfält i korsningen, med trafikmängderna för maximme.

Tillfart	Riktning	Flöde (f/t)	Kapacitet (f/t)	Belastningsgrad	Kölängd (antal fordon)	
					Medel	90-percentil
E14 öst 1	R	510	1983	0.26	0.0	0.0
E14 öst 2	V	35	290	0.12	0.1	0.1
Väg 663	HV	66	166	0.40	0.5	1.2
E14 väst 1	H	42	1668	0.03	0.0	0.0
E14 väst 2	R	770	1879	0.41	0.0	0.0

Alternativet elintensiv verksamhet inom planområdet (1.) tillsammans med flöden från Påläng norra (2.) och att all trafik leds till korsningen 663 /E14 redovisas i Tabell 2. Mest belastad blir väg 663 där belastningsgraden uppgår till 0.63, godtagbar servicenivå. Total trafikmängd i korsningen under maxtimmen beräknas till 1 462 fordon/timme.

Tabell 2. Kapacitetsberäkning (UA Ee+) prognosår 2045. Kapacitet, belastningsgrad, köllängder per körfält i korsningen, med trafikmängderna för maxtimme.

Tillfart	Riktning	Flöde (f/t)	Kapacitet (f/t)	Belastningsgrad	Köllängd (antal fordon)	
					Medel	90- percentil
E14 öst 1	R	510	1983	0.26	0.0	0.0
E14 öst 2	V	45	291	0.15	0.1	0.1
Väg 663	HV	102	162	0.63	1.4	3.1
E14 väst 1	H	52	1668	0.03	0.0	0.0
E14 väst 2	R	770	1879	0.41	0.0	0.0

De förslag till åtgärder som utredningen anger är:

- Höj vägstandarden på den enskilda vägen från SCAs timmerterminalväg in mot planområdet (mörkgrön linje i figur 14). Förprojektering pågår.
- Nyttja skogsbilvägen väster om planområdet till extra räddningsväg för planområdet (se avsnitt *räddningsväg*)

Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför negativ påverkan på riksintresse för kommunikation (E14).

Parkering

I Mobilitetsnorm för Sundsvalls kommun anges antalet parkeringsplatser för bil och cykel som behövs vid olika typer av användningar. Användningsändamål och omfattning av exploatering, och således antalet uppskattade erforderliga parkeringsplatser, avgörs slutligt vid bygglovsprövning. Det åligger exploitören att ordna ett tillräckligt antal parkeringsplatser.

Räddningsväg

Skogsbilvägen väster om planområdet kan nyttjas för (extra) räddningsväg till planområdet. Siktförhållanden där vägen korsar järnvägen i plan bör kontrolleras vid ett genomförande. Räddningsvägen medges passera genom mark planlagd NATUR eftersom den är till för planrådets behov.

RISKER/STÖRNINGAR

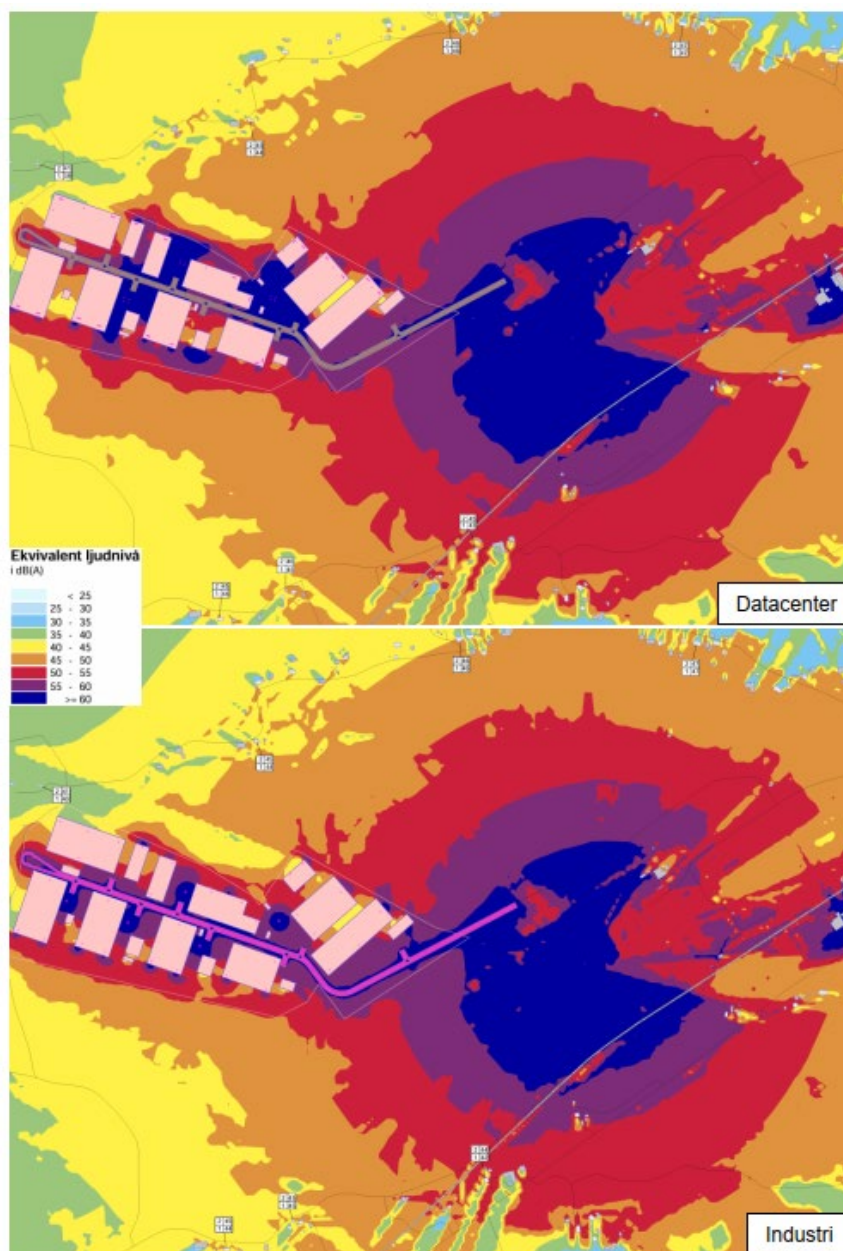
Buller

En bullerutredning har tagits fram i syfte att utreda befintliga bullernivåer och eventuellt tillkommande bullernivåer vid ett genomförande av planförslaget (Tyréns, 2026f). Befintliga bullerkällor som beräknas avser väg och järnväg (prognosticerad trafik 2045) samt närliggande verksamheter SCA och Stena. För tillkommande bullernivåer vid ett genomförande av planförslaget utreds två inriktningar, datacenter respektive allmän industri. Beräkningsresultat jämförs med Naturvårdsverkets riktvärden avseende industri- och annat verksamhetsbuller.

Beräknad ekvivalent ljudnivå vid bostäder för både inriktning datacenter och industri ligger under Naturvårdsverkets riktvärden för dag, kväll och natt. Som högst erhålls 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid närmsta bostad. Även beräknad maximal ljudnivå vid bostäder ligger under Naturvårdsverkets riktvärde, som högst erhålls 51 dBA från datacenter och 53 dBA från industri.

Beräknade bullernivåer vid bostäder är väsentligt påverkade av kross vid virkesterminalen när bullerbidrag från SCA och Stena beaktas, uppemot 10 dBA ökning erhålls. Beräkningar visar att riktvärde för dag fortfarande innehålls (50 dBA).

Bedömningen utifrån utförd bullerutredning är att marken är lämplig för de ändamål som planförslaget syftar till att reglera.



Figur 15. Urklipp från bilaga Bullerutredning, AK05 och AK06 (Tyréns, 2026f). Karteringen visar buller från väg och järnväg (prognosticerad trafik 2045), befintliga verksamheter och buller vid ett genomförande av planförslaget, datacenter (övre) och industri (nedre).

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt BFS 2024:8 samt Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter (SSMFS 2018:10) om radon på arbetsplatser.

Förorenad mark

Planområdet utgörs av skogsmark med undantag för cirka tre hektar jordbruksmark. Inom planområdet finns inget potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsen (2026). Timmerterminalen (SCA) öster om planområdet har riskklass 4 – låg risk, på Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden. Föroreningar i marken bedöms inte föreligga och en undersökning om eventuell förekomst av markföroreningar har inte utförts. De användningar som planförslaget medger följer riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer).

Miljöfarlig verksamhet

I detaljplaner som möjliggör miljöstörande verksamhet (markanvändningen industri) är det ofta oklart vilken typ av störande verksamhet som kommer att etableras inom området, verksamheter kan även på sikt förändras.

De flesta miljöfarliga verksamheter ska tillståndsprövas enligt miljöbalken. Om verksamhet som anges i 6 § Miljöbedömningsförordning blir aktuell kommer miljötillstånd och miljöbalkens regler att vara styrande för verksamheten.

Vid en sådan prövning prövas den specifika verksamheten med dess risker och störningar till omgivningen. En detaljplan för industriändamål säkerställer således inte att alla typer av verksamheter kan etableras. Tillstånds- eller anmälningsplikt för miljöfarlig verksamhet regleras enligt den 9:e kapitlet miljöbalken.

Skydds- och säkerhetsaspekter

Vid planering i närheten av kraftledningar gäller att ingen pågående eller planerad verksamhet får utföras på sådant sätt att kraftledningens funktionalitet eller allmänhetens säkerhet riskerar att störas. Planförslaget har utformats med hänsyn till Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2022:1. Ledning som passerar genom området är planlagd som markreservat för allmännyttig luftledning [1].

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN**Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB**

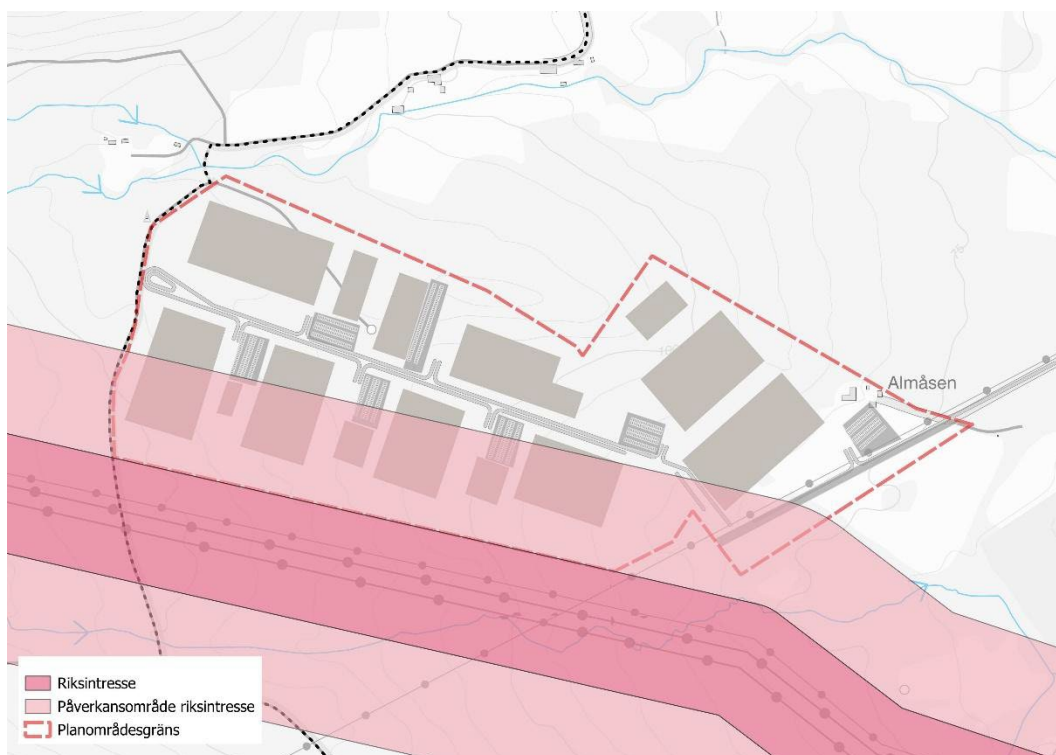
De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken

Myndigheten för civilt försvar (MCF, tidigare MSB) har 2024 beslutat att mark- och vattenområden som används för samtliga befintliga ledningar och stationer i transmissionsnätet för el är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar, den civila delen, enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

Det utpekade området för riksintresse för totalförsvarets anläggningar vid en visas i Figur 16. Området omfattar den befintliga ledningsgatan samt den yta som krävs för att bygga en ny eller ersättande ledning intill den befintliga ledningen.

Utanför det utpekade området för riksintresse vid luftledning finns ett påverkansområde. Påverkansområdet sträcker sig 160 meter åt vardera håll från riksintresseanspråkets gräns vid luftledning. Planområdet ligger utanför riksintresseområdet men inom påverkansområdet för totalförsvarets civila anläggningar. Inom påverkansområde, 50 meter från planområdesgräns, regleras marken med "marken får inte förses med byggnad." Ytan är avsedd för hantering av dagvatten. Bedömningen är att planförslaget inte medför negativ påverkan på riksintresset.



Figur 16. Planområdet ligger utanför riksintresseområdet men inom påverkansområdet för totalförsvarets civila anläggningar.

Jordbruksmark

Inom fastigheten Söderåsen 2:6 finns jordbruksmark som tas i anspråk vid ett genomförande av detaljplanen. Brukningsvärd jordbruksmark kan tas i anspråk för bebyggelse förutsatt att det handlar om ett väsentligt samhällsintresse och behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Bedömningen av alternativa lokaliseringar görs utifrån att de ska kunna tillgodose intresset på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt (miljöbalken 3 kap. 4 §).

De användningar som möjliggörs genom planförslaget bedöms vart och ett vara väsentliga samhällsintressen. Industri- och verksamhetsmark i ett infrastrukturnära läge skapar förutsättningar för etablering och expansion av arbetsplatser samt

möjliggör ett effektivt nyttjande av befintliga anläggningar som terminal, elnät och vägnät.

Kommunen har en prioritering att skapa 5 000 nya arbetstillfällen, och en av de utpekade åtgärderna för att nå detta mål är att ta fram mark och lokaler för företag som vill etablera sig eller växa i kommunen. Planförslaget bedöms ligga i linje med denna målsättning. Planområdet är beläget i ett strategiskt läge i anslutning till E14, ett utpekat stråk av betydelse för regional tillväxt och godstransporter, och bedöms enligt beslut om planbesked gå i linje med ÖP 2040:s intentioner. Området har i huvudsak direkt planstöd genom det i översiktsplanen utpekade verksamhets- och industriområdet VIF-ä14 Berg. Se avsnitt *översiktsplan*.

Det väsentliga samhällsintresse som planförslaget tillgodoser är därmed möjligheten att etablera och expandera arbetsplatser och samhällsviktig verksamhet i ett infrastrukturnära läge som möjliggör klusterbildning och ett rationellt utnyttjande av befintlig teknisk infrastruktur. Bedömningen är att jordbruksmarken kan tas i anspråk enligt miljöbalken 3 kap. 4 § (Tyréns, 2026a).

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte utmana kommunens möjlighet att uppnå MKN för luft. Utifrån kommunens *Åtgärdsprogram för att förbättra luftkvaliteten och uppnå miljö kvalitetsnormen (PM10)* (2020) är det tydligt att problematiken med sämre luftkvalitet främst härrör vägtrafik i centrala tätorten, och de åtgärder som presenteras på kort och lång sikt avser främst densamma (centrala tätorten). Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte utmanar möjligheten att uppnå MKN för luft, givet planområdets mer perifera läge.

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 miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

MKN Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Bodbäcken, Tövbäcken, Selångersfjärden, Selångersån och Sundsvallsfjärden samt grundvattenförekomsten Sundsvall tätort. Samtliga vattenförekomster, förutom Bodbäcken, har bedömd status och miljö kvalitetsnormer (MKN) vilka framgår i Tabell 3. Genom regleringar i planförslaget säkerställs rening och fördröjning av dagvattnet till nivåer motsvarande ett nuläge. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte utmanar möjligheten att uppnå MKN för vatten.

Tabell 3. Recipienters statusklassning och miljö kvalitetsnormer.

Statusklassning		MKN	Undantag
Tövbäcken (WA49716495) (VISS, 2026a)			
Ekologisk potential	Måttlig status På grund av övergödning och att det morfologiska tillståndet är påverkat av anlagda ytor och/eller aktivt brukad mark	God ekologisk status 2027	
Kemisk status	Uppnår ej god Baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och polybromerade difenyletrar.	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Selångarfjärden (WA58872308) (VISS, 2026b)			
Ekologisk potential	Måttlig status På grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim och konnektivitet samt belastning av näringsämnen.	God ekologisk status 2027	
Kemisk status	Uppnår ej god Baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och polybromerade difenyletrar.	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Selångersån (WA88797133) (VISS, 2026c)			
Ekologisk potential	Måttlig status På grund av att det morfologiska tillståndet är påverkat av anlagda ytor och/eller aktivt brukad mark samt belastning av näringsämnen	God ekologisk status 2027	
Kemisk status	Uppnår ej god Baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Kviksilver har även lokala källor.	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Tidsfrist till 2027 för punktkälla med kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Sundsvallsfjärden (WA28544560) (VISS, 2026d)			
Ekologisk potential	Måttlig status Baserat på hydromorfologin.	God ekologisk status 2039	
Kemisk status	Uppnår ej god Baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och polybromerade difenyletrar, samt dioxiner och dioxinlika föreningar.	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Senare målår (2027) för dioxiner och dioxinlika föreningar. Tidsfrister (2027) för punktkälla med kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Sundsvall tätort (WA15114023) (VISS, 2026e)			
Kvantitativ status	God	God kvantitativ status	
Kemisk status	Otillfredställande Baserat på flera ämnen som uppnår ej god på grund av omfattande påverkan av punktkällor och diffusa källor	God kemisk grundvattenstatus	Tidsfrister till 2027 för Bensen, Benso(a)pyren, Nickel och nickelföreningar, Polyaromatiska kolväten (PAH9) samt bly och blyföreningar.

Strandskydd 7 kap MB

En skogsbäck, cirka 30-70 cm bred, rinner genom del av området, se avsnitt *befintlig skogsbäck*. Ändringar i miljöbalken som började gälla från 1 juli 2025 anger att vattendrag som är mindre än 2 meter breda vid normalt medelvattenstånd saknar strandskydd. Syftet är ett mer differentierat och ändamålsenligt strandskydd, särskilt i områden med lågt exploateringsstryck. Bedömningen är att bäcken saknar strandskydd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Förutsättningarna för försörjning av vatten- och avlopp är avhängig vilken verksamhet som etableras vid ett genomförande. Dagvattenutredning och VA-utredning visar att enskild vatten- och avloppsanläggning är möjlig att lösa. Detaljplanen ger stöd för de funktioner som krävs för enskild vatten- och avloppsanläggning genom användningen teknisk anläggning (E) som gäller för all kvartermark. En kapacitetsutredning för VA tas fram inom ramen för planarbetet. Kapacitetshöjande åtgärder på det kommunala ledningsnätet till följd av ett genomförande av planförslaget bekostas av exploatören. Erforderliga avtal som styr ansvar- och kostnadsfördelning behöver tecknas vid anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Vägar och trafik

Planområdet kan anslutas från befintlig enskild väg som idag förvaltas av fastighetsägaren inom planområdet. Därefter ansluter den befintliga vägen till SCAs väg som går mellan Töva timmerterminal och väg 663.

El, fiber och övriga ledningar

Planområdet är beläget utmed flertalet elektriska ledningar och ett arbete med att utreda förutsättningar för ström pågår. Tekniska försörjningsbolag ansvarar för utbyggnad av el, fiber och tele. Samordning sker vid ett genomförande av planförslaget.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Markberedning

Exploatören genomför och ansvarar för de eventuella markåtgärder såsom schaktning, fyllning eller marksanering som behövs inom planområdet.

Underlag och utredningar

Utredningar som ligger till grund för planförslaget är:

(Sundsvalls kommun, 2026) *Undersökning om betydande miljöpåverkan*,
Sundsvalls kommun, 2026

(Ecogain, 2025a) *Naturvärdesinventering*, Ecogain, 2025

(Ecogain, 2025b) *Häckfågelinventering*, Ecogain, 2025

(Ecogain, 2026) *Artskydd*, 2026

(Tyréns, 2026a) *Alternativutredning*, Tyréns, 2026

(Tyréns 2026b) *Trafikutredning*, Tyréns, 2026

(Tyréns, 2026c) *Geotekniskt PM och MUR*, Tyréns, 2026

(Tyréns, 2026d) *Dagvattenutredning*, Tyréns, 2026

(Tyréns, 2026e) *VA-utredning*, Tyréns, 2026

(Tyréns, 2026f) *Bullerutredning*, Tyréns, 2026

(Tyréns, 2026g) *PM Skogsbäck*, Tyréns, 2026

(Tyréns, 2026h) *Fotomontage*, 2026

(Tyréns, 2026i) *Sektioner*, 2026

(Tyréns, 2026j) *Princip dagvatten*, 2026

(Tyréns, 2026k) *Princip massabalans*, 2026

(Tyréns, 2026l) *Princip markprojektering*, 2026

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

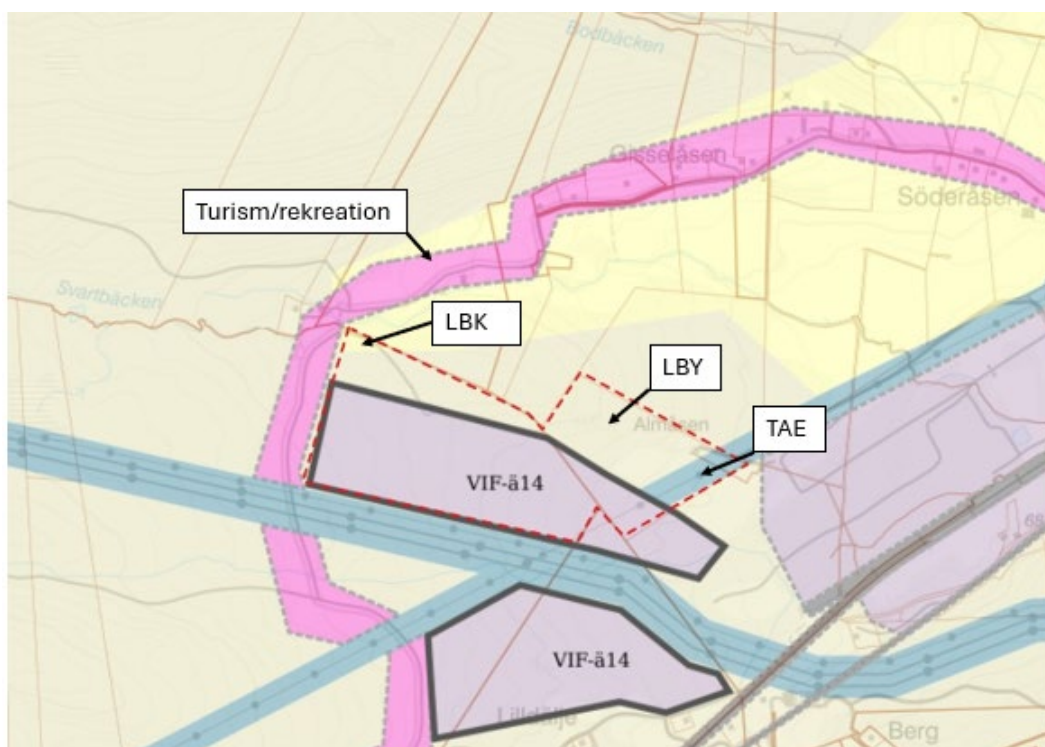
PLANPROGRAM

Planförslaget föregås inte av något planprogram.

ÖVERSIKTSPLAN

Större delen av planområdet ingår i översiktsplanens utpekade område för verksamhet och industri (VIF-ä14 Berg). Riktlinjer för området specifikt är att platsen kan vara lämplig för verksamhet som inte är personalintensiv då det är långt till kollektivtrafik och långa cykelavstånd till bebyggelse. Området är även utpekade som övrig landsbygd (LBY) vilket innefattar all mark som inte fått annan markanvändning. Olika typer av markanvändning kan prövas inom LBY.

En liten del av markanvändningen tätortsnära kulturlandskap (LBK) hamnar inom planområdet. Markanvändningen kännetecknas som agrara landsbygdsområden med höga kulturvärden och brukartradition. För en mer utförlig beskrivning och hänsyn till markanvändningen se avsnitt *kultur* samt *landskapsbild*. En regionkraftledning (130 kV) passerar inom området och har markanvändningen TAE. Planområdet tangerar markanvändningen turism/rekreation vid St:Olavsleden.



Figur 17. Markanvändningskarta kommunens gällande översiktsplan. Planområdet markeras ungefärligt i röd streckad linje (Källa: Sundsvalls kommun).

UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING

För att avgöra om ett genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras.

5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

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

Kommunens undersökning av om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen under plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har därför fattat ett särskilt beslut om att strategisk miljöbedömning inte behöver genomföras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan biläggs planförslaget.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET

Topografi och natur

Höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkt inom planområdet är 53 meter (planområdet ligger mellan +74 meter och +127 meter i RH2000). För att skapa ändamålsenlig mark behöver område flackas ut genom schakt- och fyllningsarbeten vilket är ett ingrepp i markens naturliga topografi. En markprojektering har tagits fram som underlag till detaljplanen och markens höjder regleras genom bestämmelser i plankartan. Ur de specifika riktlinjerna för området (VIF-ä14 berg) enligt kommunens översiktsplan framgår att "Området behöver terrasseras för att kunna nå acceptabla lutningar". Bedömningen är att förändringen av markens nivåer är nödvändning för planförslagets syfte.

Planområdet består i stort av skogsmark men cirka tre hektar utgör jordbruksmark. Enligt utförd alternativutredning är bedömningen att jordbruksmarken kan tas i anspråk enligt miljöbalken 3 kap. 4 §.

En naturvärdesinventering har tagits fram som underlag till detaljplanen. Sammanfattningsvis hyser planområdet tämligen triviala naturmiljöer med naturvärden och arter som förekommer även på andra platser i det omgivande landskapet.

Bedömningen är att området kan tas i anspråk för industri- och verksamhetsområde.

Vatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Bestämmelser om hantering av dagvatten genom rening och fördröjning ger att flöden från området är jämförbara med ett nuläge vid ett genomförande av planförslaget. Befintlig bäck inom planområdet leds om så att den följer sträckningen för den interna gatan och således utgör väggkantens dike.

Bedömningen är att området kan tas i anspråk för industri- och verksamhetsområde utan att negativ påverkan avseende flöden från området och möjligheten att uppnå MKN för vatten. Bedömningen är att vattenverksamhet genom eventuell sänkning av grundvattennivån och eller påverkan på befintlig skogsbäck vid ett genomförande av planförslaget inte ger negativ påverkan på allmänna eller enskilda intressen.

Utredningar visar att det finns möjlighet till fungerande lösningar för vatten- och avloppssystem vid ett genomförande av planförslaget. Resultatet av kapacitetsutredningen har delgetts MSVA. Kapacitetshöjande åtgärder på det kommunala ledningsnätet till följd av denna exploatering bekostas av exploatören. Erforderliga avtal som styr ansvar- och kostnadsfördelning behöver tecknas vid anslutning till det kommunala ledningsnätet.

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET**Väganslutning**

Planområdet ansluts från befintlig enskild väg. Ett genomförande av detaljplanen innebär att standarden på vägen behöver höjas på delsträckan mellan planområdet och vägen till Töva timmerterminal. En förprojektering av åtgärder på vägen på denna delsträcka tas fram inom ramen för planarbetet. Vid bildande av flera fastigheter inom planområdet och om det finns ett behov av en gemensamt ordnad förvaltning för denna delsträcka av vägen kan gemensamhetsanläggning bildas.

För SCAs väg som går mellan Töva timmerterminal och väg 663 pågår ett arbete inom ramen för planarbetet med att ta fram överenskommelse mellan exploatören och SCA om väghållningskostnader med anledning av den trafik som genereras vid exploatering inom planområdet.

Enligt kommunens trafikstrategi är målsättningen att fler resor inom kommunen ska vara hållbara och ske med kollektivtrafik, till fots eller med cykel. Givet planområdets geografi är bedömningen att de flesta resor till och från planområdet sker med bil. Riktlinjer enligt översiktsplanen för området specifikt är att platsen kan vara lämplig för verksamheter som inte är personalintensiva då det är långt till kollektivtrafik och långa cykelavstånd till bebyggelse.

Påverkan vid vattenverksamhet

Bedömningen är att vattenverksamhet genom eventuell sänkning av grundvattennivån och eller påverkan på befintlig bäck vid ett genomförande av planförslaget inte ger negativ påverkan på allmänna eller enskilda intressen enligt I 11 kap. 12 § miljöbalken.

Visuell omgivningspåverkan

Ett genomförande av planförslaget ger en påverkan på landskapsbilden. Påverkan har prövats under planarbetet och bedömningen utifrån siktlinjeanalys och fotomontage är att den är godtagbar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

Samråd av detaljplanen	Q2 2026
Granskning av detaljplanen	Q3 2026
Antagande av detaljplanen	Q4 2026

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmark och allmän plats inom planområdet. Exploatören ansvarar även för att utföra och bekosta nödvändiga åtgärder på enskilda vägar som kan bli aktuella vid planens genomförande.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Samtliga kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll inom både kvartersmark och allmän plats bekostas av exploatören eller respektive fastighetsägare.

Avtal

Planförslaget omfattar kvartersmark för industri, verksamheter och kriminalvård samt allmän plats med enskilt huvudmannaskap för gata, som exploatören ansvarar för anläggning, drift och underhåll av. Något exploateringsavtal är inte aktuellt för detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**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

Allmänt

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 bostads-, 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.

Allmän platsmark och kvartersmark

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

Planområdet omfattar idag hela fastigheten Söderåsen 2:6 och del av fastigheten Vattjom 2:42. Inom planområdet finns även ett mindre samfällt vägområde, Söderåsen S:1, som idag inte används för gemensamt behov. För att genomföra planförslaget kan en sammanhängande fastighet bildas av hela planområdet genom att överföra berörd del av Vattjom 2:42 och Söderåsen S:1 till Söderåsen 2:6 genom fastighetsreglering.

Planområdet kan även delas upp genom avstyckning för att bilda flera nya fastigheter. I det fall planerade nya fastigheter inom planområdet berör mark på båda sidor om nuvarande gräns mellan Söderåsen 2:6 och Vattjom 2:42 kan det bli aktuellt med både fastighetsreglerings- och avstyckningsåtgärder för genomförandet.

Ändamålet för ombildad eller nybildad fastighet/-er inom planområdet kan vara inom ramen för den användning som detaljplanen medger.

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 finns idag ingen befintlig gemensamhetsanläggning.

Om planområdet ska indelas i flera fastigheter bör en eller flera nya gemensamhetsanläggning/-ar inrättas. Behov och omfattning av detta klargörs

efter detaljprojektering vid genomförande och ansökan samt prövning inom en lantmäteriförrättning som initieras av exploatören. Följande gemensamhetsanläggningar kan då inrättas:

Inom området för allmän plats NATUR kan gemensamhetsanläggning för naturmark bildas.

Inom områden för kvartersmark kan vägar, ledningar, hantering av dagvatten och eventuell enskild VA-försörjning komma att behöva inrättas som gemensamhetsanläggning.

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 bildas av lantmäterimyndigheten.

Planområdet berörs av följande befintliga ledningsrätter och servitut för kraftledningar:

Ledningsrätt akt 2281-80/210.9

Till förmån för Sundsvall Granlo 3:173 (E.ON)

Rätt till ledning för starkström genom planområdet.

Ledningsrätt akt 2281-95/22.1

Till förmån för Trafikverket.

Rätt till ledning för starkström längs planområdets sydvästra gräns.

Avtalsservitut 22-IM1-60/2008

Till förmån för Ragunda Ragundabotten 1:1014

Rätt till kraftledning

Avtalsservitut 22-IM1-92/12307 och 22-IM1-92/12308

Rätt till kraftledning

Planförslaget har beaktat dessa rättigheter samt ledningsrätterna för övriga starkströmsledningar (akt 2281-85/161.1 och 2281-90/67.1) utanför planområdets

sydvästra gräns genom planbestämmelser i syfte att rättigheterna ska kunna fortsätta att fungera parallellt med detaljplanen utan behov av ändring eller omprövning.

För utfart har fastigheten Söderåsen 2:6 servitut för befintlig enskild väg enligt akt 2281K-F-683, vilken kommer att användas som huvudsaklig utfart från planområdet. Vid bildande av flera fastigheter inom planområdet och det finns ett behov av en gemensamt ordnad förvaltning för denna väg kan gemensamhetsanläggning bildas i samband med inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt ovan.

Inom planområdet finns inga övriga 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 bedöms inte att några nya rättigheter behöver bildas.

Utom planområdet bör behovet att använda räddningsväg väster om planområdet tryggas genom servitut inom Vattjom 2:42 fram till gemensamhetsanläggningen Lilldälje ga:1 som i sin tur ansluter till allmän väg E14. Alternativt att ny gemensamhetsanläggning bildas på berörd delsträcka. Vattjom 2:42 har idag andel i Lilldälje ga:1 för marken inom planområdet utifrån skoglig markanvändning. Vid genomförande av detaljplan bör andelen vid behov ändras och beräknas utifrån trafikmängden som blir aktuell för användningen räddningsväg.

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 skriftligt avtal 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 eller servitut inlämnas till lantmäterimyndigheten.

Exploatören ansvarar för att teckna erforderliga avtal med fastighetsägarna inom planområdet samt ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras genom planavtal.

Planavgift ska inte tas ut för detaljplanen.

ÖVRIGT

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Plankarta

Plankartan har reviderats med avseende på

- Planområdets areal har minskat från cirka 46 hektar till 42 hektar genom justering av planområdesgränsen.
- Användningen kriminalvård har utgått ur planförslaget och kvartersmarken avser i granskningsskedet industri, verksamheter och teknisk anläggning.
- Under samrådet planlades för allmän plats GATA. GATA utgår i planförslag till granskning.
- I granskningsförslaget planläggs en cirka 30 meter bred korridor allmän plats NATUR mot planområdesgräns i väster och delvis mot norr.
- Bestämmelsen om högsta nockhöjd har ändrats från 25 meter till 20 meter, vilket minskar den potentiella omgivningspåverkan.
- Regleringen av markens höjder har omarbetats. Samrådshandlingen reglerade marken genom lägsta och högsta nivåer (n1 och n2), medan granskningshandlingen använder tre separata högsta marknivåer (n1, n2 och n3).
- I planförslaget till granskning har planområdesgränsen justerats så att området ligger utanför riksintresseområdet.
- Grundkarta har aktualiserats.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats med avseende på

- Planens syfte har förändrats från att möjliggöra industri, verksamheter, kriminalvård och teknisk anläggning till att möjliggöra industri, verksamheter och teknisk anläggning med en inriktning mot elintensiv verksamhet. Elintensiv verksamhet kan till exempel vara datacenter med anslutande verksamheter.
- Resonemangen kring trafik har reviderats. Samrådshandlingen utgick från scenarierna kriminalvård och elintensiv verksamhet, medan granskningshandlingen endast analyserar elintensiv verksamhet. Bedömningen av trafikpåverkan har därmed förändrats.
- Beskrivningen av VA-försörjningen har utvecklats.
- Avsnittet om undersökning om betydande miljöpåverkan har kompletterats med att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte medför

betydande miljöpåverkan och att strategisk miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

- Bedömning om omgivningspåverkan utgår ifrån reviderade sektioner samt fotomontage.

Utredningar

Utredningar hörande planförslaget har reviderats med avseende på

- Artskyddsutredning har tillkommit. Utredningen omfattar fåglar, fladdermöss, groddjur samt skyddsåtgärder för genomförandet.
- Bullerutredning har tillkommit och visar att riktvärden för omgivningsbuller innehålls för både datacenter och industri.
- PM Skogsbäck har tillkommit och visar att bäcken inte bedöms vara fiskförande.
- Geotekniskt PM har reviderats och kompletterats med stabilitetsberäkningar för slänter som föreslås genom markprojekteringen.
- Dagvattenutredning har reviderats utifrån reviderat planförslag.
- Utredningsunderlaget har utökats med fler bilagor, bland annat principer för dagvattenhantering, massbalans, markprojektering. Fotomontage har utförts i syfte att bedöma omgivningspåverkan. Sektioner har reviderats utifrån en revidering av högsta nockhöjd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

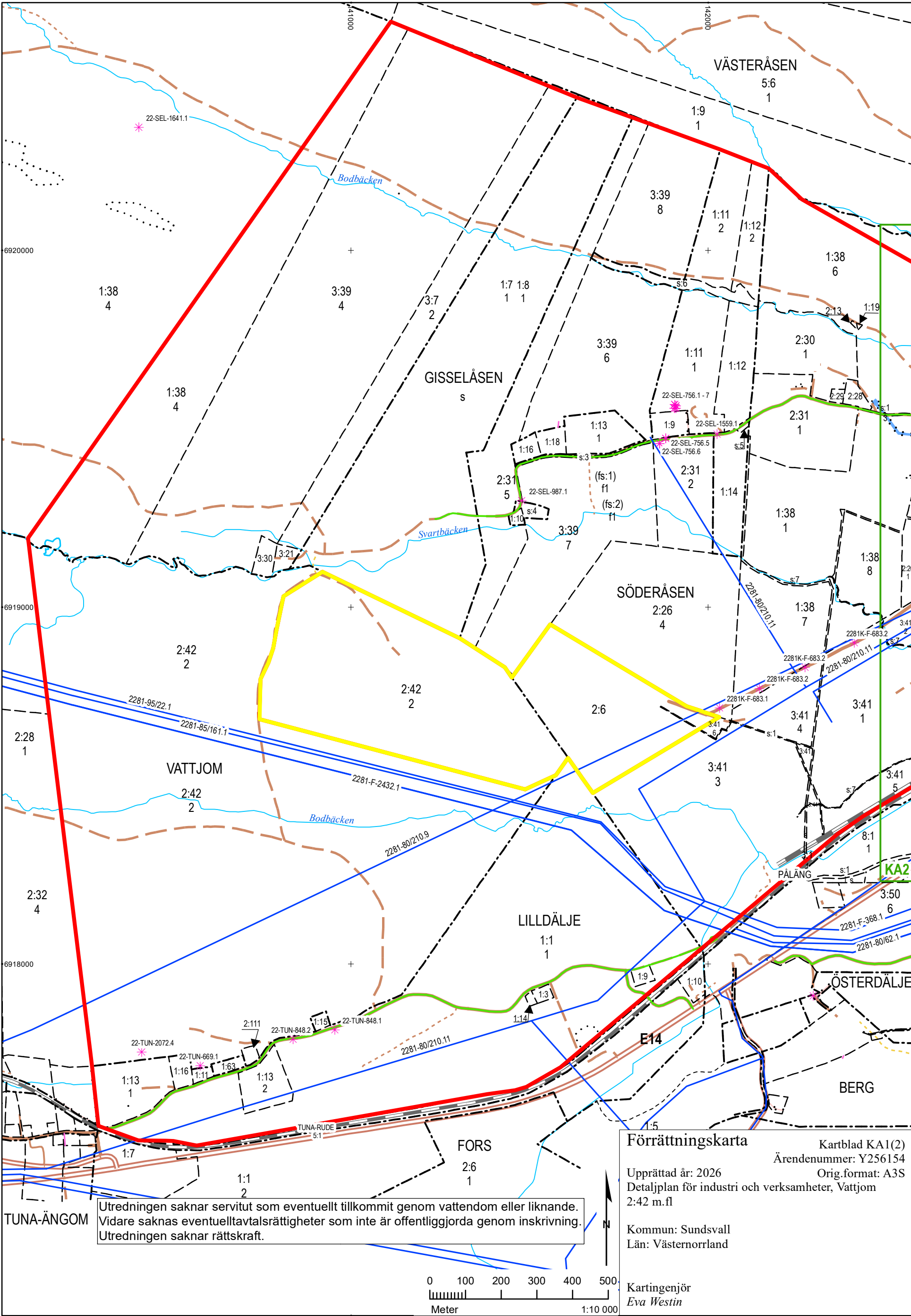
Planförslaget har upprättats av

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hampus Frölander
Planarkitekt

Maria Falkö Palm
Planarkitekt (Tyréns Sverige AB)



Förrättningskarta

Kartblad KA1(2)

Ärendenummer: Y256154

Upprättad år: 2026
Detaljplan för industri och verksamheter, Vattjom
2:42 m.fl

Kommun: Sundsvall
Län: Västerbotten

Kartingenjör
Eva Westin

