

Detaljplan för

Industri- och verksamhetsområde i Almäsen

Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6

Tuna och Selånger, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL under tiden 22 maj – 18 juni 2026. Då planen hanteras enligt reglerna för ett utökat förfarande har kungörelse anslagits på kommunens anslagstavla samt i ortstidningen ”Sundsvalls Tidning”.

Under samrådstiden har handlingarna har funnits tillgängliga i kommunhusets entré. Ett samrådsmöte med cirka 30 deltagare hölls den 2 juni kl. 18-20 i S:t Olofsgården.

Inkomna yttranden redovisas sammanfattat eller i sin helhet. Kommunen kommentarer på inkomna yttranden redovisas i kursiv stil. Länsstyrelsen begärde förlängd svarstid vilket beviljades till den 29 juni.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare (redovisas ej)

Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen, 2026-05-22

PostNord, 2026-05-22

Skanova AB, 2026-05-22

Servanet, 2026-05-25

MCF, Myndigheten för civilt försvar, 2026-05-26

Barn- och utbildningsnämnden, 2026-05-28

Sundsvall Elnät AB, 2026-05-29

Vård- och omsorgsförvaltningen, 2026-06-11

Lantmäteriet, 2026-06-17

Skrivelserna föranleder inga ändringar i planhandlingarna och redovisas därför inte.

Svar med synpunkter har inkommit från följande avsändare:

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen, 2026-06-26
2. Statens geotekniska institut (2026-06-26 via länsstyrelsen)

3. Svenska Kraftnät, 2026-06-05
4. Trafikverket, 2026-06-18

Kommunala myndigheter och bolag

5. Sundsvall Energi, 2026-06-18
6. Kommunstyrelsekontoret, 2026-06-15
7. MittSverige Vatten & Avfall, 2026-06-15
8. Miljökontoret, 2026-06-16

Företag och församling

9. E.ON, 2026-02-26 (före samrådstidens start)
10. Selångers församling, 2026-08-19 (efter samrådstidens slut)

Svar på frekvent återkommande synpunkter

Under samrådet har många synpunkter återkommit i flera yttranden. För att undvika upprepningar redovisar kommunen samlade svar och ställningstaganden avseende dessa frekvent förekommande synpunkter.

11. Infrastruktur, trafik, trafiksäkerhet, kollektivtrafik
12. Buller, vibrationer och störningar
13. Jordbruksmark och livsmedelsförsörjning
14. Miljö, naturvärden och biologisk mångfald
15. Friluftsliv, rekreation och kulturmiljö
16. Barnperspektivet och säkerhet
17. Boendemiljö och fastighetsvärden
18. Dagvatten, vatten och VA
19. Alternativ lokalisering
20. Trygghet och kriminalvård
21. Ljusföreningar och landskapsbild

Fastighetsägare och föreningar

22. Yttrande 1
23. Yttrande 2
24. Yttrande 3
25. Yttrande 4
26. Yttrande 5
27. Yttrande 6
28. Yttrande 7
29. Yttrande 8

- 30. Yttrande 9
- 31. Yttrande 10
- 32. Yttrande 11
- 33. Yttrande 12
- 34. Yttrande 13
- 35. Yttrande 14

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte helt överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen 3 kap. MB samt hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Förutsatt att tillräckligt utrymme för dagvattenhantering ges delar Länsstyrelsen bedömningen att planens genomförande i sig inte medför att miljökvalitetsnormer kommer att överskridas och inte äventyrar möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.

Detaljplanen bidrar dock till kumulativa effekter av exploatering inom vattenförekomsternas tillrinningsområden. Länsstyrelsen menar därför att det vore värdefullt att se en analys över hur detaljplanen skulle passa in i en övergripande planering med syfte att nå MKN för Töväbäcken (alltså en plan för förbättring av vattenförekomstens status så att miljökvalitetsnormerna kan följas).

Kommentar:

Detaljplanen visar i sina utredningar att planförslaget inte bedöms försvåra möjligheten att uppnå MKN för vatten. Inom ramen för en detaljplan finns det utmaningar att göra denna typ av analys då planen inte reglerar ett specifikt projekt med tillhörande detaljeringsnivå. Dagvattenutredningen och tillämpning av denna i planförslaget säkerställer att möjligheten att uppnå MKN för vatten inte utmanas vid ett genomförande av planförslaget.

Riksintressen 3 kap. MB

Planområdet ligger inom riksintresseanspråk med tillhörande påverkansområde för luftledningarna i transmissionsnätet för el (3 kap 9§ MB). Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Myndigheten för civilt försvar, MCF.

För att detaljplanen inte ska påtagligt skada riksintresseanspråket behöver följande efterlevas:

- I planbeskrivningen figur 15 redovisas riksintresseanspråket felaktigt och benämns Influensområde riksintresse. I texten på sida 24 används också begreppet influensområde men där åsyftas istället påverkansområdet. Detta behöver justeras.
- Planområdets gräns behöver justeras så att riksintresseanspråket utesluts.
- I planbestämmelsen om prickad mark står det nu byggnad, detta bör justeras till byggnadsverk. Vidare riskerar dagvattendammens nuvarande placering att påtagligt försvåra tillkomsten och utnyttjandet av riksintresseanspråket.
- Detaljplanen måste säkerställa att inga höga objekt kan placeras så att de riskerar att påtagligt skada riksintresseanspråket. Höga objekt ska placeras med Objektets totala höjd +10 meter från riksintresseanspråkets yttre gräns. Dessutom ska Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd följas.

Kommentar:

Planbeskrivningen + kartbild justeras till att benämna område för riksintresse och påverkansområde riksintresse. Planområdets gräns flyttas så att område för riksintresse utesluts från planområdet.

Planområdet ligger fortsatt inom påverkansområde riksintresse. Inom påverkansområde, 50 meter från planområdesgräns, regleras marken med "marken får inte försees med byggnad." Ytan är avsedd för hantering av dagvatten. Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd gäller vid ett genomförande av detaljplanen vilket förtydligas i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion**Geotekniska säkerhetsfrågor**

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI. Stabiliteten för både befintliga och planerade

förhållanden (eventuella schakter och utfyllnader) behöver klarläggas i planen för att visa att marken är lämplig för det den medger. I nuvarande geotekniska underlag är stabiliteten kontrollerad för befintliga förhållanden och det finns stabilitetsberäkningar för den branta slänt som ligger i norra delen av planområdet. Däremot saknas stabilitetsbedömningar för planerade schakt- och fyllnadsslänter.

Länsstyrelsen rekommenderar även att fler grundvattenmätningar av befintliga grundvattenrör utförs för att skapa en mer tillförlitlig bild av grundvattennivåer och årstidsvariationer.

Sammanfattningsvis kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Läs mer i SGIs yttrande.

Kommentar:

Markprojekteringen har reviderats och stabilitetsberäkningar är utförda för de slänter som planeras. Utförda stabilitetsberäkningar visar att både befintliga och planerade slänter uppnår erforderliga säkerhetskrav. Föreslagen exploatering bedöms därmed inte medföra negativa geotekniska konsekvenser för planområdet eller dess omgivning.

Om rekommendationer enligt PM Geoteknik följs ska all organisk jord samt silt/lera bortschaktas innan grundläggning påbörjas, vilket medför att ingen stabilitetsfråga kvarstår där. I beräkningar har utredare tagit höjd för eventuell utbredning av siltskikt och räknat med att det jordlagret finns över hela området. Även med siltskikt i beräkningarna, som har beräknats med måktighet på upp till 1,5 m, uppnås tillräckligt god stabilitet inom området, med terrasser och laster. Redan installerade grundvattenrör har lästs av på nytt.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL**Naturmiljövärden**

Som underlag till detaljplanen har en naturvärdesinventering, NVI tagits fram. NVI:n som genomförts under en lämplig inventeringsperiod visar att naturmiljöerna i inventeringsområdet utgörs av till stora delar produktionsskog, bäckmiljöer och enstaka mindre, öppna och gräsbevuxna ytor med högväxt och frodig vegetation. I planområdet finns även åkermark med biotopskyddat odlingsröse och i

direkt anslutning till planen ligger en biotopskyddad åkerholme. Intill åkermarken finns även en bebyggd tomt med några småhus och en ladugård.

Artskydd

Länsstyrelsen saknar uppgift om det finns arter som faller under artskyddsförordningen i området. Det kan gälla många olika grupper av arter som t.ex. fåglar, groddjur, fladdermöss, kärlväxter osv. beroende på vilka miljöer som påverkas. För dessa artgrupper krävs det i så fall fördjupade inventeringar för att utesluta att artskyddsförordningen träffas samt eventuella behov av skydds-och försiktighetsåtgärder samt dispens.

Fördjupade inventeringar ger kompletterande information till en naturvärdesinventering (NVI). De kan redovisas som integrerade delar i NVI eller i separata rapporter.

Fåglar

En allmän häckfågelinventering har utförts under en lämplig period. Kommunen behöver angående påverkan på fågelfaunan försäkra sig om att inga hålträd/risboträd som återkommande används av känsliga arter (tex. ugglor, fladdermöss) finns inom området.

Fladdermöss

Enligt artskyddsförordningen 4 a § punkt 1, 2 är det förbjudet att döda eller avsiktligt störa fladdermöss särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttperioder och enligt 4 a § 4 punkten är det förbjudet att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplatser oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt.

Kolonier av fladdermöss kan ha sina tillhåll exempelvis i hus, hålträd, jordkällare, gamla gruvor, grottor, broar och stenrösen. I jordbrukslandskapet kan småbiotoper som bryn, trädridåer, alléer och försumpade områden vara värdefulla. Ängs- och betesmarker med inslag av träd och buskar är också bra, särskilt om det finns sjöar och vattendrag i närheten.

- Ingen bedömning har gjorts avseende fladdermusfaunan i området och eventuell påverkan på denna. Detta behövs med anledning av att finns potentiella koloniplatser i närområdet (hus/ladugård/stenröse) samt strukturer som åkerholme,

brynmiljö mot åkermark och bäckmiljöer som kan gynna insektsproduktionen. Utredning kan utföras genom inventeringar och modelleringar. I annat fall behöver man kunna motivera varför området inte har förutsättningar för kolonier eller goda jaktmarker för fladdermöss.

Exempel på frågor vid bedömning av påverkan: (1) Hur många, och vilka arter nyttjar området regelbundet för födosök, (2) Utgör området ett prioriterat jaktområde för någon art, eller är det perifert i sammanhanget, (3) Vilka arter har kolonier i området? (4) Påverkas bevarandestatusen för varje art?

Arters bevarandestatus kan påverkas negativt om deras jaktområde krymper så att det inte längre kan försörja populationen med tillräcklig mängd föda. Detta kan ske om en exploatering påverkar hela, eller större delen av populationens jaktområde.

Förslag på inventeringar av fladdermöss:

Inventering och artkartering utförs lämpligen enligt Naturvårdsverkets handledning: "Undersökningstyp Fladdermöss – artkartering. Version 1:2, 2021-04-14", länk: Undersökningstyp Fladdermöss - artkartering. För modelleringar av födosök-, koloniplats och/eller flyttningsstråk kan till exempel den beprövade PREBAT-modellen, användas. Mer information finns under länken Modellera effekter av infrastruktur på fladdermöss och deras livsmiljöer: Handledning i användandet av GIS-verktyget PREBAT.

Grodor

I NVI:n uppges att grodor av någon art finns i området. Åkergroda är strikt fridlyst genom 4 a § artskyddsförordningen (AF), vilket innebär att den har ett individskydd samt att dess fortplantning- och viloplatser är skyddade. Vanlig groda är fridlyst genom 6 § AF och får inte dödas/skadas/fångas. Vid verksamheter vars syfte inte är att skada vanlig groda gäller förbudet om den lokala populationen riskerar att påverkas negativt.

- Förekomst av grodor och vilka arter som finns behöver alltså utredas vidare. Även eventuella spridningsvägar är viktiga att identifiera för att kunna analysera om djuren är del av en större population i landskapet eller om de är enstaka individer/isolerad population. Detta eftersom man vill veta

påverkan på den lokala populationen. I annat fall motivera varför området inte har förutsättningar som fortplantningsområde för grodor.

Kommentar:

Ett kompletterande PM (PM Artskydd biläggs planförslaget) har tagits fram i syfte att besvara länsstyrelsens synpunkter.

Artskyddsutredningen visar att detaljplanen kan genomföras utan betydande påverkan på skyddade arter eller deras bevarandestatus, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder genomförs.

Dagvattenutredning

Länsstyrelsen utgår ifrån att dagvattenutredningen är rimligt avvägd och korrekt genomförd samt att slutsatserna därmed är riktiga. Länsstyrelsen menar att de slutsatser som dras i dagvattenutredningen ska följas för att minimera belastningen från dagvatten på berörda recipienter. Förutom att säkerställa att möjligheterna finns för fördröjningsåtgärder och vattenrening inom planområdet behöver dagvattensystemet även kunna omhänderta släckvatten.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har kompletterats med skrivelse om att dagvattensystemet även kan omhänderta släckvatten.

Hushållning med mark- och vattenområden**Jordbruksmark**

Enligt 2 kap 2 § PBL ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas vid planläggning. Enligt 3 kap 4 § MB får bruksvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunen bedömer att detaljplanen möjliggör för ett väsentligt samhällsintresse och som underlag till planförslaget har en alternativutredning för lokalisering tagits fram (2026-03-20). Totalt fem alternativ (A-E) utreds och kommunen bedömer att det endast är det föreslagna området som inte redan är ianspråktaget eller intecknat, samt uppfyller kraven på teknisk och funktionell lämplighet,

ekonomiskt rimlighet samt genomförbarhet för den aktuella exploateringen. Länsstyrelsen ställer sig något frågande till varför alternativ som redan är exploaterade eller ”intecknade” ens utgör alternativ i utredningen.

Länsstyrelsen vill framhålla att det aktuella skiftet har brukats över tid, är större än genomsnittliga jordbruksskiften i länet och arronderingen är god. Det odlas bland annat vårvete i växtföljden vilket innebär att den har potential att användas för odling av humanföda. Det finns sammantaget därför stor anledning att värna jordbruksmarken så långt det går. Jordbruksmark som bebyggs går inte att återskapa, men vad länsstyrelsen kan förstå så innebär ett genomförande av detaljplanen även stor risk för möjligheten att fortsätta bruka jordbruksmarken som ligger utanför planområdet, det pga. sämre arrondering. Länsstyrelsen ställer sig också lite frågande till att det i dagvattenutredningen på s. 20 står att vattnet kan släppas vidare till naturmark. Men länsstyrelsen vill påtala att jordbruksmark inte är likställd naturmark och kan inte användas som översvämningssområde eller avvattningsområde.

Länsstyrelsen menar att kommunen inför granskningen bör visa hur markanvändningen har anpassats för att inte ta mer mark i anspråk än nödvändigt samt vilka åtgärder som föreslås för att minimera negativ påverkan på möjligheterna att bedriva ett rationellt jordbruk även utanför planområdet. Kommunen kan också gärna redovisa om det finns möjliga kompensationsåtgärder för den jordbruksmark som tas i anspråk.

Läs mer Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Västernorrlands län | Länsstyrelsen Västernorrland.

Bilaga:

Yttrande från MCF

Yttrande från SIG

Kommentar:

Kommunen delar länsstyrelsens bedömning att den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd och sannolikt har värden för jordbruket. Detta har varit utgångspunkten för planarbetet och är anledningen till att kommunen låtit genomföra en prövning av om den planerade markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, samt såväl en utredning av möjliga alternativa lokaliseringar.

Urvalet av alternativa lokaliseringar utgick initialt från de områden som pekas ut i kommunens översiktsplan för verksamhets- och industriändamål. Dessa områden har tidigare bedömts lämpliga utifrån en samlad avvägning mellan allmänna intressen och kommunens långsiktiga utvecklingsbehov. Vid den efterföljande analysen konstaterades att flera av de utpekade områdena redan var ianspråktagna eller av andra skäl inte tillgängliga för den aktuella etableringen. Dessa områden avfördes därför från den fortsatta utvärderingen. Samtliga alternativ (A-E) som redovisas i lokaliseringsutredningen utgör därmed områden som bedömts vara reellt tillgängliga och inte redan ianspråktagna. Av dessa har aktuellt planområde bedömts vara det alternativ som på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt kan tillgodose det väsentliga samhällsintresset.

Kommunen uppfattar att länsstyrelsen här avser den kvarvarande jordbruksmarken inom fastigheten Söderåsen 3:41 som ligger utanför planområdets sydöstra gräns. Oberoende av detaljplanens genomförande kvarstår cirka 2,8 hektar sammanhängande jordbruksmark med god arrondering och fortsatt goda bruksförutsättningar inom fastigheten Söderåsen 3:41.

Kommunen är medveten om att det ianspråktagande som detaljplanen medger innebär att jordbruksmarkens samlade bruksvärde minskar eftersom åkermarksarealen inom planområdet tas i anspråk. Bruksvärde bör dock förstås som en kontinuerlig skala där större och mer sammanhängande jordbruksskiften i regel har ett högre bruksvärde än mindre skiften, utan att mindre skiften därmed saknar bruksvärde.

Kommunen finner även stöd i praxis för att jordbruksmark avsevärt mindre än 2,8 ha kan betraktas som bruksvärd jordbruksmark utifrån ett långsiktigt perspektiv, se bl. a. Mark- och miljödomstolens dom P 5889-21. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att den kvarvarande jordbruksmarken även fortsättningsvis kan brukas rationellt och att exploateringen inte medför en sådan försämring av arronderingen att jordbruksdrift på den kvarvarande marken försvåras i någon betydande omfattning.

Länsstyrelsen konstaterar att jordbruksmark inte ska betraktas som naturmark och inte bör användas som översvåmnings- eller avvattningsyta för dagvatten. Planområdet omhändertar avrinnande

vatten från planområdet vid ett genomförande och den naturmark som avses för vidare transport är vattnets naturliga vägar mot recipient.

Länsstyrelsen framhåller att kommunen bör visa att inte mer jordbruksmark tas i anspråk än vad som är nödvändigt för planens syfte, samt redovisa åtgärder för att minska påverkan på möjligheten att bedriva rationellt jordbruk på omkringliggande marker. Kommunen konstaterar att brukningsvärd jordbruksmark är en resurs vars produktionsförmåga och brukningsvärde är svår att återskapa på annan plats. Några lämpliga kompensationsåtgärder med tydlig koppling till den jordbruksmark som tas i anspråk har inte identifierats.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

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.

2. Statens geotekniska institut, 2026-06

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ända- målet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geo- tekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser finns delvis beskriven för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

SGI anser att stabiliteten för både befintliga och planerade förhållanden (eventuella schakter och ut- fyllnader) ska klarläggas i planen och inte skjutas till senare skeden. Detta som underlag till detaljplanen för att visa att marken är lämplig för planerad markanvändning (detaljprojektering kan göras i senare skeden). I nuvarande geotekniska underlag [3] är stabiliteten kontrollerad för befintliga förhållanden och det finns stabilitetsberäkningar för den

branta slänt som ligger i norra delen av planområdet. SGI saknar dock stabilitetsbedömningar för de planerade schakt- och fyllnadsslänter som beskrivs i underlag [1] (se illustration i Figur 7). I underlag [1] finns beskrivet att det ska anläggas två stycken dagvattendammar i sydöstra delen av planområdet, SGI saknar en beskrivning av utformningen för dessa och undrar om det finns planerade slänter för vilka stabiliteten behöver bedömas? I sydöstra delen av planområdet visar underlag [3] att det förekommer lösare jordlager med begränsad mäktighet (upp till 1 meter). Följande text går att läsa i underlag [1] ”Förekommande organiska jordar samt eventuell silt och lera ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas”. SGI vill lyfta att detta bör kontrolleras under byggskedet för att det lokalt inte finns djupare lager av lös jord än nuvarande geoteknisk utredning [3] har visat. Denna aspekt är även viktig att beakta ur stabilitetssynpunkt för planerade förhållanden då det kan behöva styras i planen om det bedöms ha betydelse för stabiliteten vid uppfyllnad eller avschaktning. SGI rekommenderar att fler grundvattenmätningar av befintliga grundvattenrör utförs för att skapa en mer tillförlitlig bild av grundvattennivåer och årstidsvariationer, i aktuellt underlag till planen finns endast en mätning vid ett tillfälle redovisad. Denna information är bra att ha vid kommande detaljprojektering och för bedömning av stabiliteten för planerade förhållanden.

Planbeskrivning

Resultatet från den geotekniska utredningen har inarbetats i planen men kan komma att behöva revideras om våra övriga synpunkter föranleder fler geotekniska utredningar.

Plankarta

Planbestämmelse n1 och n2 bör omformuleras, som det är skrivet nu tolkar vi det som att det är tillåtet att fylla upp till 122 m.ö.h i stort sett över hela planområdet (i underlag [1] står även 126 m.ö.h). Under rubriken ”Geoteknisk utredning” har vi skrivit att ”SGI saknar dock stabilitetsbedömningar för planerade schakt- och fyllnadsslänter”, beroende på resultatet av detta kan kommunen behöva vidta åtgärder och restriktioner för att stabiliteten ska vara tillfredställande för planerade förhållanden och detta behöver då säkerställas i plankartan.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar:

Planförslaget har justerats och byggrätten på kvartersmark delas in i tre egenskapsområden där markens höjd regleras till högst 121 meter, 106,5 meter respektive 85 meter över nollplanet. Markprojekteringen har reviderats och stabilitetsberäkningar är utförda för de slänter som planeras. Utförda stabilitetsberäkningar visar att både befintliga och planerade slänter uppnår erforderliga säkerhetskrav. Föreslagen exploatering bedöms därmed inte medföra negativa geotekniska konsekvenser för planområdet eller dess omgivning.

Om rekommendationer enligt PM Geoteknik följs ska all organisk jord samt silt/lera bortschaktas innan grundläggning påbörjas, vilket medför att ingen stabilitetsfråga kvarstår där. I beräkningar har utredare tagit höjd för eventuell utbredning av siltskikt och räknat med att det jordlagret finns över hela området. Även med siltskikt i beräkningarna, som har beräknats med mäktighet på upp till 1,5 m, uppnås tillräckligt god stabilitet inom området, med terrasser och laster. Redan installerade grundvattenrör har lästs av på nytt.

3. Svenska Kraftnät, 2026-06-05**Sammanfattning**

Sundsvalls kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för industri och verksamhetsområde i Almåsen. Svenska kraftnäts har befintliga ledningar i nära anslutning till planområdet och planområdet omfattar utpekad yta för riksintresseanspråk för totalförsvarets anläggningar som har som syfte att möjliggöra för uppförande av nya stamnätsledning. Den del av detaljplanen som omfattar riksintresseanspråket är i förslaget planlagt som yta för dagvattendamm.

Svenska kraftnäts anläggningar behöver synliggöras i planhandlingarna så de skyddsavstånd och den hänsyn som behöver hållas till dessa följer med i all efterföljande planering av området. Utöver detta behöver planhandlingarna revideras så de är förenliga med riksintresset för totalförsvarets anläggningar och ett

ianspråktagande av detta. För att riksintresseanspråket ska kunna tas i anspråk så som avses behöver samtliga erforderliga skyddsavstånd hållas till riksintresseanspråkets närmsta gräns och inte enbart till befintliga anläggningar. Planhandlingarna behöver också innehålla erforderlig information som behöver följa med till efterkommande planering så detta inte missas i senare skeden.

Svenska kraftnäts anläggningar

Befintliga anläggningar

I anslutning till planområdet har SVK två befintliga 220 kV-ledningar som löper söder om det föreslagna planområdet. Utöver detta finns det också regionnätsledningar i området. SVK önskar att våra ledningar synliggörs i planhandlingarna så de beaktas i efterkommande planering. Transmissionsnätet och regionnätet ska särskiljas från varandra och det ska tydligt framgå att 200 kV-ledningarna tillhör transmissionsnätet för el. Transmissionsnätet för el går att hämta via Geodataportalen.

SVK har nätkoncession och ledningsrätt för kraftledningarna som är av betydelse för rikets elförsörjning vilket innebär att berörd fastighet belastas med ledningsrätt till förmån för SVK:s 220 kV-ledningar. Enligt ledningsrätten får inte marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av våra ledningar.

Underjordiska installationer

Alla kraftledningar som drivs och förvaltas av SVK har underjordiska installationer. Vid alla typer av markarbeten inom en kraftledningsgata ska SVK rådfrågas om direktiv innan markarbete påbörjas. Detta gäller även inom den yta som idag är riksintresseanspråk, om ytan ianspråk tas av nya ledningar, så det är därför viktigt att denna information finns med i planhandlingarna för efterföljande planering.

Riksintresse för totalförsvarets anläggningar

SVK vill upplysa kommunen om att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB, sedan januari 2026 Myndigheten för civilt försvar) i slutet av oktober 2024 har beslutat att mark- och vattenområden som används för samtliga befintliga ledningar och stationer i transmissionsnätet för el, samt distributionsnätet för el mellan fastlandet och Gotland, är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar, den civila delen, enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

Det utpekade området för riksintresse för totalförsvarets anläggningar vid en luftledning är generellt 100 meter. Detta omfattar den befintliga ledningsgatan som är cirka 50 meter bred och den yta som krävs för att bygga en ny eller ersättande ledning intill den befintliga ledningen. Även denna yta beräknas till 50 meter i bredd. Observera att där fler än en ledning löper parallellt, som i detta aktuella fall, är riksintresseanspråket större än ovan angivet då riskintresseanspråket sträcker sig åt båda håll från respektive ledning. Inom utpekat riksintresseanspråk är det inte lämpligt att planera för ny markanvändning.

Utanför det utpekade området för riksintresseanspråk vid luftledning finns dessutom ett påverkansområde där vissa åtgärder eller verksamheter påtagligt kan försvåra upprätthållandet av transmissionsnätet eller förutsättningarna för att bygga ut och förnya nätet. Påverkansområdet sträcker sig 160 meter åt vardera håll från riksintresseytans gräns vid luftledning.

Vissa delar av riksintresseanspråket omfattas av försvarssekretess enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen respektive säkerhetsskyddsklassificering enligt 2 kap. 5 § säkerhetsskyddslagen. För mer information om dessa kontakta Myndigheten för civilt försvar.

Geodata för de delar av transmissionsnätets riksintresseanspråk som inte omfattas av försvarssekretess enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen respektive säkerhetsskyddsklassificering enligt 2 kap. 5 § säkerhetsskyddslagen finns att hämta hos Myndigheten för civilt försvar: Riksintressen

Detaljplanen får inte medföra påtaglig skada på riksintresset eller att riksintresseanspråket inte kan ianspråkta så som avses. Nuvarande förslag till detaljplan omfattar ytor som är av riksintresseanspråk för totalförsvaret där ytan har planlagts för användningarna [J] Industri, [D1] Kriminalvård, [E] Tekniska anläggningar och [Z] Verksamheter samt med egenskapsbestämmelser för [I1] markreservat för allmännyttig luftledning och [b1] dagvattendamm. Inom riksintresseanspråket är det inte lämpligt att planera för ny markanvändning och anläggandet av en dagvattendamm är inte förenligt med riksintresset för den yta som omfattas av riksintresseanspråk då detta omöjliggör att riksintresseanspråket kan ianspråkta så som riksintresset avser. Om riksintresseanspråket ska

ingå i detaljplanen så behöver planbestämmelserna revideras så den yta som omfattas av riksintresseanspråk endast planläggs som [E] tekniska anläggningar med egenskapen [11] markreservat för allmännyttig luftledning. Dagvattendamm kan inte planläggas inom riksintresseanspråket, utan denna behöver ges en ny placering som inte sammanfaller med riksintresseanspråket. Observera även att samtliga skyddsavstånd som ska hållas, behöver hållas till riksintresseanspråkets närmsta gräns och inte enbart till befintliga anläggningar och detta behöver detaljplanen reglera. Kommunen behöver revidera planhandlingarna samt tydligt redovisa och ta ställning till riksintresset för totalförsvarets anläggningar i handlingarna.

Mer information om transmissionsnätet som riksintresse för totalförsvarets anläggningar finns på Myndigheten för civilt försvars och SVK:s webbplatser:

- Beslut om områden av riksintresse för totalförsvarets anläggningar (TfC0004-0024) | MCF
- Transmissionsnätet är riksintresse | Svenska kraftnät

Elsäkerhet

SVK har nätkoncession och ledningsrätt för kraftledningarna som är av betydelse för rikets elförsörjning. Ledningsrätt innebär att åtgärder och verksamheter inte får vidtas på fastighet som belastas av ledningsrätt.

Ur ett elsäkerhetsperspektiv regleras avståndet mellan kraftledningar och olika verksamheter i Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2022:1. Föreskrifterna reglerar bland annat byggnation och vissa typer av verksamheter på upp till 100 meters avstånd från kraftledningar. Exempel på detta är verksamhet med brandfarliga och explosiva varor, upplag, parkeringsplatser, busshållplatser med mera där brandfarlig vara inte får uppföras inom 60 meter från riksintresseanspråkets närmsta gräns och explosiva varor inte får uppföras inom 100 meter från riksintresseanspråkets närmsta gräns.

Detaljplanen behöver säkerställa att samtliga erforderliga skyddsavstånd hålls till riksintresseanspråkets närmsta gräns.

Höga objekt

Detaljplanen behöver säkerställa att inga höga objekt kan placeras så de riskerar att falla över våra befintliga eller kommande ledningar inom riksintresseanspråket. Höga objekt ska placeras på fallsäkert avstånd vilket innebär objektets totala höjd +10 meter. Detaljplanen behöver reglera detta.

Jordning

Det svenska transmissionsnätet är en samhällsviktig infrastruktur och störningar kan ge omfattande konsekvenser på det övriga samhället. SVK värnar om säkerheten för de människor som lever, bor eller verkar vid våra anläggningar. Vårt mål är att det vid SVK:s anläggningar inte ska ske några olycksfall orsakade av el.

SVK kräver därför att en anmälan ska göras vid förändring eller nybyggnation av elektrifierade anläggningar inom 500 meter från våra anläggningar. Detta gäller exempelvis vid uppförande av elektrifierade föremål eller VVS i närheten av SVK:s anläggningar. För eventuella stängsel ska dessa placeras 50m från riksintresseanspråkets närmsta gräns och byggnader och andra anläggningar ska inte kunna komma närmare än 10m (inom försiktighetszonen) vid kollaps/fall.

Anmälan ska göras i god tid inför att remitterad åtgärd genomförs och skickas in via SVK:s webbplats: Anmälan om ändring i kringliggande anläggning | Svenska kraftnät.

SVK vill också informera om att det invid och under en kraftledning finns risk för steg- och beröringsspänningar i marken. Det finns också elsäkerhetsrisker med att anlägga el-, tele- och metalliska rörledningar eller metalliska konstruktioner, till exempel elstängsel och byggnader med plåttak, i närheten av kraftledningar. Byggnader i närheten av transmissionsnätet för el kan behöva jordas, exempelvis om väggar och tak är av plåt. Om jordning är aktuellt eller om ni har andra frågor rörande ärendet ska ni kontakta oss för ytterligare information.

Planhandlingarna behöver innehålla information om detta så följer med till efterföljande planering.

Samråd

Samråd ska hållas med SVK när åtgärder planeras inom 500 meter från transmissionsnätsledningar och -stationer. Mer information om

hur samråd med SVK går till finns på vår webbplats:
Samhällsplanering | Svenska kraftnät.

Vid remittering till SVK önskar vi fullständigt material. Vi ser gärna att relevant lägesbunden data i form av shape-filer skickas till oss med information om vilket koordinatsystem de är skapade i. Samråd skickas till: registrator@svk.se, alternativt till: Svenska kraftnät, Box 1200, 172 24 Sundbyberg. Z

Så länge våra synpunkter beaktas har SVK inga invändningar mot aktuell detaljplan.

För övergripande information rörande SVK:s framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till Nätutvecklingsplan 2026–2035 som finns publicerat på SVK:s webbplats: Nätutvecklingsplan 2026-2035 – en plan för Sveriges samhällsbyggnad | Svenska kraftnät.

Utbyggnad av elintensiv verksamhet

Beroende på vilken verksamhet som kommer att etableras på platsen vill SVK informera kommunen om att etablering av storskalig elintensiv verksamhet ställer krav på elnätsstrukturen i regionen. Det elnät som behövs för att tillgodose behovet av el tas ofta för givet. SVK vill informera kommunen om att stora elintensiva industri- eller infrastrukturetableringar alltid måste föregås av noggrann planering och samverkan med områdets berörda elnätsägare. Det är regionnätsägaren som gör en initial bedömning av om verksamheten är så pass stor och elintensiv att det krävs förstärkningar på transmissionsnätet. Efter den initiala bedömningen har regionnätsägaren och SVK en dialog om hur det önskade uttaget mest effektivt ska tillgodoses.

Se även bilaga ”Viktig information inför arbete nära Svenska Kraftnäts anläggningar”

Kommentar:

Svenska kraftnäts anläggningar framgår av grundkartan. Planområdets gräns flyttas så att område för riksintresse utesluts från planområdet. Planområdet ligger fortsatt inom påverkansområde riksintresse. Inom påverkansområde (50 meter från planområdesgräns, tillika gräns för riksintesseområde) regleras marken med ”marken får inte förses med byggnad.” Ytan är avsedd

för hantering av dagvatten. För resterande 110 meter inom påverkansområde (från planområdesgräns, tillika gräns för riksintresseområde) medges byggrätt. Bedömningen är att planförslaget inte påtagligt försvårar upprätthållandet av transmissionsnätet eller förutsättningarna för att bygga ut och förnya nätet. Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd gäller vid ett genomförande av detaljplanen vilket förtydligas i planbeskrivningen.

Från samråd har dialog skett med Svenska kraftnät och utformningen av planförslaget har stämts av.

4. Trafikverket, 2026-06-18

Trafikalstring

Trafikverket anser att trafikutredningen är av god kvalitet överlag. Trafikutredningen inkluderar även trafikalstringen från pågående detaljplaneprocess Söderåsen 3:39 vilket innebär att den samlade utvecklingen för området fångas. Trafikutvecklingen i det berörda området har motiverats väl.

- Kriminalvårdens trafikalstring upplevs låg. På sida 14 i trafikutredningen redovisas att Kriminalvården kan bli uppemot 750 anställda varav 600 arbetar skift 150 arbetar dagtid men den totala trafikalstringen per dygn redovisas till 420. Om samtliga anställda skulle ta bilen till jobbet och hem från jobbet skulle det innebära 1500 resor per dygn för de anställda. Det betyder att färdmedelsandelen med bil för Kriminalvårdens anställda i trafikutredningen knappt uppgår till 30 procent. Det behövs en tydligare motiveringen till trafikalstringen. Vidare behöver det motiveras om maxtimmen fortsatt kommer inträffa mellan 16-17 som idag eller om klockslaget när Kriminalvårdens skiftanställda börjar/slutar kan tänkas bli dimensionerande istället.

Som trafikutredningen ser ut nu klarar sig E14 bra men innan vi kan säga något definitivt bör vi få återkoppling/hantering på ovanstående synpunkt.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger på relativt långt avstånd från E14 och Mittbanan, eventuell påverkan på dessa anläggningar har inte bedömts i dagvattenutredningen. Av planhandlingen framgår att det inte bedöms ske någon ökad belastning nedströms vid en exploatering. Ny eller

ändrad markanvändning ska utformas så att flöden inte ökar jämfört med nuläget. Trafikverket förutsätter att hänsyn tagits till E14 och Mittbanan men att utredningen bedömt att dessa inte påverkas av exploateringen.

Kommentar:

Planförslaget har justerats och användningsbestämmelsen kriminalvård har exkluderats. Trafikutredningen har justerats i enlighet med planförslaget - scenariot kriminalvård, som också utgjorde det mest trafikintensiva trafikflödet, har exkluderats planförslaget.

Kommunala myndigheter och bolag

5. Sundsvall Energi

Yttrande

Området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet och ev. lokal komfortkylalösning.

Kommentar:

Synpunkten har beaktats under planarbetet. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.

6. Kommunstyrelsekontoret, avdelningen Samhällsutveckling och hållbarhet.

Bostadsförsörjning

Då planen inte avser ändamålet bostäder, finns inga synpunkter vad gäller bostadsförsörjning. Området bedöms heller inte lämpligt för bostäder på grund av geografisk belägenhet.

Översiktsplanering

Förslag till detaljplan bedöms i huvudsak gå i linje med översiktsplanen. Planförslaget tar sin utgångspunkt i verksamhets- och industriområdet VIF-ä14 men omfattar även mark med markanvändningen övrig landsbygd (LBY) samt mindre delar av tätortsnära kulturlandskap (LBK). Markanvändningen övrig landsbygd utgör ytor som inte har tilldelats någon mer specifik markanvändning i översiktsplanen och kan därför betraktas som en markreserv för framtida behov. Mot denna bakgrund bedöms planområdet vara förenligt med den utvecklingsinriktning som anges i översiktsplanen för VIF-ä14. Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget vara förenligt med översiktsplanens övergripande intentioner.

Jordbruksmark bör enligt riktlinje i översiktsplanen så långt som möjligt värnas. Mot bakgrund av kommunens målsättning om 5 000 nya jobb och detaljplanens syfte att möjliggöra verksamhets- och industrietableringar samt kriminalvård bedöms planförslaget tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Kommunstyrelsen delar bedömningen i lokaliseringsutredningen att detta intresse är svårt att tillgodose på alternativa platser som överstiger 40 hektar inom kommunen.

Kommentar:

Synpunkter har beaktats under planarbetet. Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.

Kollektivtrafik

Då planområdet ligger så långt ifrån E14 där närmaste kollektivtrafikinjer i dag finns i form av linjerna 141 och 191, bedöms inte förutsättningarna för hållbart resande med kollektiva färdmedel vara gynnsamma. Det saknas idag också tvärförbindelser i form av ett vägnät eller gång- och cykelvägnät som ansluter till E14 på ett gent sätt. Detta gör att gångsträckorna mellan planområdet och närmaste hållplatser blir alldeles för långa för att det ska anses vara attraktivt för kollektivtrafikresenärer.

Kommentar:

Markanvändningen kriminalvård har exkluderats ur planförslaget. Kriminalvård var den verksamhet som genererade det största trafikflödet i trafikutredningen som gjorde gällande till samråd (och nu reviderats bland annat med hänsyn till att markanvändningen kriminalvård tagits bort). Kriminalvårdsverksamhet förväntades vara av störst behov av kollektivtrafik till och från planområdet.

Social hållbarhet

St-Olavsleden utgör markanvändningen LBT-u i översiktsplanen. Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på St-Olavsleden som ledstråk. Kommunstyrelsen anser dock att planen behöver kompletteras med ytterligare buffertzona mot angränsande verksamheter för att minska den visuella påverkan från St-Olavsleden. Det är positivt att sektioner och siktlinjeanalyser har tagits fram som underlag för bedömningen av planförslagets påverkan. St-Olavsleden sträcker sig dock runt hela området och upplevs ur olika perspektiv. Kommunstyrelsen önskar att siktanalysen kompletteras ur fler vädersträck. Kommunstyrelsen önskar även att planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivande text av hur landskapsbilden och upplevelsen av St-Olavsleden påverkas av den föreslagna exploateringen. En sådan beskrivning skulle komplettera sektionerna och siktanalysen för en tydligare samlad bedömning av planförslagets konsekvenser.

Kommentar:

Planförslaget har justerats och en korridor om 30 meter med markanvändningen natur (allmän plats med enskilt huvudmannaskap) har lagts till mot planområdesgräns i väster och del av planområdesgränsen mot norr.

Den maximalanockhöjden har justerats från att medge 25 meter vid samråd av planförslaget till 20 meter vid granskning av planförslaget. Siktlinjeanalysen har således justerats. I syfte att tydliggöra för den visuella påverkan vid ett genomförande av planförslaget har ett fotomontage tagits fram. Fotomontaget kompletterar siktlinjeanalysen och har skapats utifrån tre punkter.

Ekologisk hållbarhet

Avfall

Avfall ska tas omhand enligt gällande lagstiftning och kommunens Avfallsplan.

Vatten och avlopp

Området ligger på landsbygden, utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten. Eftersom kommunen inte har skyldighet att försörja industrimark med allmänt VA har en VA-utredning för området tagits fram. VA-utredningen konstaterar att det finns viss kapacitet i VA-huvudmannens system så det kan vara möjligt för VA-huvudmannen att privaträttsligt avtala med verksamhetsutövarna på platsen om begränsad tillgång på dricksvatten. Hur kapaciteten ser ut för spillvatten är okänt eftersom utredningen ännu inte är färdigställd. Avloppsvatten från Blåbergets deponi leds in i samma ledningssystem för att skydda Tövabäcken från miljöpåverkande utsläpp. Denna funktion bör inte äventyras, varför det inte är lämpligt att föra på mer spillvatten till ledningssystemet utan åtgärder.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det är möjligt att hantera dagvatten, samt inrinnande naturmarksvatten inom planområdet utan att bäckarna nedströms påverkas negativt.

Sammanfattningsvis är det visat att tillgången på dricksvatten och spillvattenhantering är en begränsande faktor för detaljplanens genomförande. Det kan till exempel leda till att endast mindre dricksvattenkrävande verksamheter kan tillåtas eller att den första verksamheten som exploaterar marken kan byggas, men inte resterande delar av detaljplanen. Privata exploatörer kan dock enligt kommunens rutiner (se Arbetssätt och principer för finansiering av exploatering) avtala om att finansiera VA-utbyggnad utanför planområdet för att möjliggöra exploateringen. Kommunstyrelsen

anser att detaljplanens omfattning eller möjliga verksamheter ska anpassas till den VA-försörjning som är möjlig, alternativt att ett avtal som säkerställer utökning av dricks- och spillvattenkapaciteten som motsvarar det detaljplanen medger skrivs.

Kommentar:

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.

Klimatpåverkan

Jungfrulig skogsmark exploateras, vilket innebär att skog med funktion som kolsänka försvinner från området. Markarbeten och transporter av massor under genomförandet av detaljplanen medför dessutom utsläpp av växthusgaser och därmed en negativ klimatpåverkan. Den jordbruksmark som tas i anspråk omfattar cirka 3 hektar och utgör en resurs för framtida livsmedelsproduktion. I ett förändrat klimat kan Västernorrland komma att få ökad betydelse för livsmedelsförsörjningen i takt med att odlingsförutsättningarna förändras, både regionalt, nationellt och globalt. Mot denna bakgrund är det angeläget att jordbruksmarkens långsiktiga värden beaktas. Kommunstyrelsen konstaterar även att länets försörjningsberedskap inom livsmedelsområdet i dag är begränsad.

Samlad bedömning

Det finns en målkonflikt mellan att bevara jordbruksmark för framtida livsmedelsproduktion och att möjliggöra samhällsutveckling.

Planförslaget bedöms i huvudsak följa översiktsplanen samtidigt som det finns en lokaliseringsutredning framtagen med alternativa ytor som överstiger 40 hektar. Sammantaget bedöms nyttan av planläggningen väga tyngre än den negativa påverkan som uppstår genom att jordbruksmark tas i anspråk.

Planförslagets omfattning eller möjliga verksamheter bör anpassas till den VA-försörjning som är möjlig, alternativt att ett avtal som säkerställer utökning av dricks- och spillvattenkapaciteten som motsvarar det detaljplanen medger skrivs.

Kommentar:

Under planprocessen har markanvändningen prövats och bedömningen är att marken är lämplig för bebyggelse i enlighet med det planförslag som presenteras. Utredningar visar att det finns möjlighet till fungerande lösningar för vatten- och avloppssystem vid ett genomförande av planförslaget.

7. MittSverige Vatten & Avfall**Dagvatten**

I dagvattenutredningen föreslås att 5% av industrimarken ska utformas som genomsläppliga ytor för att minska belastningen redan vid källan. Dessa kan bestå av grönytor, vägdiken, trädplanteringar och andra infiltrationselement som bidrar till att sänka den totala avrinningen och minska fördröjningsvolymen. MSVA håller med om att det är positivt att grönytor inom kvartersmarken bevaras, och ser gärna en planbestämmelse om att minst 5% av kvartersmarken ska utgöras av anlagda grönytor eller natur som bevaras. Däremot så beror det på vilken verksamhet som etableras om direkt infiltration av dagvatten och smältvatten från verksamhetsytor, parkeringar och vägar är lämplig eller om det först krävs rening av dagvattnet.

Enligt dagvattenutredningen så är de föreslagna anläggningarna tillräckliga för att tillgodose behovet av rening. Vi anser att reningsbehovet beror på vilken verksamhet som kommer att bedrivas på området. Lösta metaller, lösta näringsämnen, mikroplaster och andra organiska mikroföroreningar såsom vissa tillsatsämnen i plaster, PFAS mm renas inte i dagvattendammar. I dessa fall behövs andra typer av reningstekniker i direkt anslutning till den aktuella ytan.

Det verkar som att dagvattenutredningen anser att den nuvarande bäcken ska ledas via ett vägdike till dagvattendammen. Vi anser att dagvattensystemet inte ska påföras naturmarksvatten som är rent. Om man påför naturmarksvattnen stämmer inte beräkningarna som gjorts i dagvattenplanen, utan då behövs ännu mer ytor för rening och fördröjning. Det bästa är därför att inte blanda rent vatten från uppströms liggande områden utan avleda detta i separata diken. Detta gäller om grundvatten avtappas, eller om avskärande diken anläggs runt området.

Det är positivt att det finns avsatta ytor för dagvattenhantering i plankartan, samt att det finns en planbestämmelse att dagvatten ska

ledas till de avsedda ytorna. Det östra området som har planbestämmelse b1 ska också vara prickmark.

För att säkerställa att flödena från området inte ökar på ett sätt som medför risker för miljön nedströms anläggningen så ska det i plankartan finnas ett villkor om att bygglov/startbesked inte får ges förrän dagvattenanläggningen är färdigställd.

Det är bra att det i genomförandebeskrivningen tydligt anges att vid uppdelning i flera fastigheter så behöver det vid samma tillfälle bildas en gemensamhetsanläggning för dagvatten.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har reviderats utifrån justeringar i planförslaget (Planområdets utbredning har minskat från cirka 46 ha till ca 42 ha samt att ytor har avsatts för naturmark). Planförslaget har kompletterats med reglering om markens högsta höjd vilket tillsammans med reglering om att dagvatten ska avledas mot ytor avsedda för hantering av dagvatten (Dagvattendamm) stärker principen som tagits fram i utredning vid ett genomförande av planförslaget. Befintlig skogsbäck torkar ut under delar av året, är ett källflöde samt att den uppströms inte ansluter till annat vatten. Bedömningen är därför att den kan ledas om till att utgöra del av vägdike och ingå i systemet för dagvattenhantering.

Det östra egenskapsområdet försett med reglering om att yta är avsatt för hantering av dagvatten har även försetts med regleringen "marken får inte förses med byggnad".

Övriga synpunkter har beaktats under planarbetet men föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vatten/Spillvatten

MSVA anser att kapacitetsutredningen för VA borde varit klar innan samrådsskedet av denna detaljplan. Denna måste vara klar innan granskning.

Svårt att uttala oss utan kapacitetsutredning. Det finns förmodligen lite kapacitet på vatten men ingen kapacitet i dagsläget när det gäller Spillvatten.

Anslutning med kapacitetsbegränsande avtal är något som exploatör/utredare föreslagit, inget som MSVA godkänt.

Om det blir fler än 1 fastighet så ställer MSVA krav på att gemensamhetsanläggning bildas.

Eventuella anslutningar till det kommunala ledningsnätet kommer att ske via avtal, då området inte kommer att ingå i verksamhetsområde för VA.

Kapacitetshöjande åtgärder på det kommunala ledningsnätet till följd av denna exploatering bekostas av exploatören.

Inget dagvatten får släppas till ledningsnät avsett för spillvatten.

Kommentar:

Utredningar visar att det finns möjlighet till fungerade 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.

8. Miljökontoret

Miljönämnden bedömning

Planhandlingarna Underlaget är otillräckligt för att kunna bedöma områdets lämplighet för markanvändningen enligt förslaget.

Ärendet

Planområdet ingår delvis i översiktsplanens utpekade område för verksamhet och industri (VIF-ä14 Berg) men med utökad yta norrut och österut. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för användningarna industri, verksamheter, kriminalvård och teknisk anläggning. Området är cirka 46 hektar och beläget cirka 10 km från centrala Sundsvall. Det består i stort av skogsmark men cirka tre hektar utgör jordbruksmark och i östra hörnet ligger en gård. Topografin lutar från väst till öst med en höjdskillnad på 53 meter, vilket innebär markarbeten för terrassering inför etablering. Den planlagda gatan möjliggör även framtida angränsning till angränsat utpekad verksamhetsområde väster om planområdet enligt kommunens översiktsplan. Befintlig bäck inom området föreslås ledas till ett nytt vägdike. Planförslaget tar hänsyn till intilliggande kraftledningsgata som också utgör riksintresse för totalförsvarets anläggningar.

Miljökontoret har fått ärendet på remiss från stadsbyggnadskontorets planavdelning. Yttrande önskas senast den 18 juni 2026.

Bakgrund

Miljönämnden lämnade yttrande i den tidiga dialogen i augusti 2025 och framförde synpunkter på:

- Jordbruksmark, att handlingarna inte redovisade om planen ska tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan lokaliseras på en annan plats.
- Naturvärden, behovet av en naturvärdesinventering med detaljeringsgrad medel. Närhet till naturvårdsobjekt Vattjomåsen med högsta naturvärde och utredning om naturvårdsobjektet kan påverkas negativt av föreslaget planområde och om det finns risk att spridning av vissa arter kan påverkas negativt. Fågelobservationer i närområdet.
- Risk för negativ påverkan på Töwabäcken som redan idag är påverkad av andra verksamheter. Enligt senaste bedömningen i VISS uppnår Töwabäcken ej god kemisk status och den ekologiska statusen måttlig.
- Ekosystemtjänster, miljökontoret efterfrågade en analys och ett resonemang kring hur en exploatering kommer att påverka ekosystemtjänster i området.
- Dagvatten, behovet av en dagvattenutredning i enlighet med kommunens dagvattenplan.
- Snöhantering, en redogörelse för hur snöhanteringen ska lösas inom planområdet, detta för att undvika behovet av att transportera bort snö.
- Buller, behovet av en utredning av vilket buller som området skulle kunna medföra vid bostäder strax norr om det föreslagna området, samt vid Almåsen om den gården och jordbruksmarken inte tas med i planen. Samt om trafik planeras ledas via den befintliga vägen via Gisselåsen.

Miljönämndens synpunkter

Planområdets utbredning och buller

Planområdet ingår delvis i översiktsplanens utpekade område för verksamhet och industri (VIF-ä14 Berg) men med utökad yta norrut och österut. Planförslaget har utökat ytan med cirka 60 procent, förutom över jordbruksmarken, även norrut närmare bostadshus, jämfört med den yta som översiktsplanen anger. Förkortningen VIF innebär verksamheter i form av industri eller annan typ av företagande som kan vara störande för omgivningen och därför inte passar nära annan typ av bebyggelse (ÖP2040).

I planhandlingarna saknas utredningar om hur buller från industri- och verksamhetsområde samt ökad trafikmängd kan påverka boendemiljöer i närområdet.

I alternativutredningen för lokalisering Vattjom 4:24 görs bedömningen att avståndet till samlad bebyggelse är tillräcklig för att undvika konflikt med närboende, till följd av exempelvis eventuella bullerstörningar. Miljönämnden anser att det inte bara är samlad bebyggelse som ska skyddas från för höga bullernivåer, utan de boende i bostäder i närområdet ska kunna bo kvar utan att olägenheter för hälsan uppstår.

I planbeskrivningen hänvisas till 6 § i miljöprövningsförordningen som gäller verksamheter som medför betydande miljöpåverkan. Den lagstiftningen gäller parallellt med PBL. Däremot behöver miljönämnden påpeka att även verksamheter som inte är tillståndspliktiga, utan prövas genom en anmälan hos miljökontoret, även kan ha en stor påverkan på omgivningen i form av buller, exempelvis en krossningsverksamhet.

När ett område planläggs för industriområde J utan restriktioner i omgivningspåverkan ska området vara lämpligt för detta och planeringen behöver ta höjd även för verksamheter med större störning för omgivningen. Verksamheter inom området kan ändras över tid och planen behöver därför ha utrett att området kan användas till flera typer av industrier/verksamheter med olika störningsgrad.

Det saknas ett underlag som visar vilket buller som den ökade trafiken bidrar med till och från området vid bostadshus vid vägar utanför området. Bostadshusen har redan en påverkan av buller från järnväg och E14. Det behöver redovisas hur den ökade trafiken till och från industri- och verksamhetsområdet påverkar bullernivåerna vid bostadshus längs vägen ut till E14, och göras en bedömning om tillskottet av buller riskerar att medföra olägenheter för människors hälsa jämfört med det buller som redan påverkar bostäderna i området.

Avsaknaden av utredning av bullerpåverkan på omgivande bostadshus från dels industriområdet och dels den kommande trafikens ökade buller vid bostadshus längs vägen till och från området är en stor brist i beslutsunderlaget. Platsens lämplighet för bullrande industriverksamhet ska inte hänvisas till senare kommande prövningar av anmälningspliktig eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Om begränsningar behöver finnas i markanvändningen

behöver de framgå i plankartan. Om bullrande verksamheter inte är lämpliga i området närmast bostadshus bör ytan planeras för verksamhet som inte är störande, eller inte ingå i planområdet. Miljönämnden gör bedömningen att det behöver utredas om markanvändningen industri och verksamheter är lämplig i området.

Kommentar:

Planförslaget har justerats och användningsbestämmelsen kriminalvård har exkluderats. Trafikutredningen har justerats i enlighet med planförslaget - scenariot kriminalvård, som också utgjorde det mest trafikintensiva trafikflödet, har exkluderats planförslaget. En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. 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 närliggande bostäder till planområdet 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. Bullerutredningen biläggs.

Klimatpåverkan

I planbeskrivningen nämns kommunens inriktningsmål om 5 000 nya jobb, men inte inriktningsmålet klimatneutral 2030. Högt uppsatta klimatmål måste hänga ihop hela vägen ner till detaljplanering och byggande. En klimatutredning ska vara en självklar del av ett planförfarande för att påvisa exploaterings klimatpåverkan, åtgärder för att minimera klimatpåverkan samt compensation. En kompensationsåtgärd skulle kunna vara att restaurera en närliggande våtmark. Det skulle även ge ett mer positivt intryck av en industrietablering som i huvudsak lämnar sår i landskapet.

Miljönämnden anser därmed att klimatpåverkan från den planerade exploateringen behöver utredas. Det aktuella området består idag av skogsmark i kuperad terräng. Skogsmarken utgör en kolsänka som kommer att försvinna vid exploatering. Sprängning av berg och omvandling av skogsmark till hårdgjorda ytor medför betydande

direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Transporter till följd eventuella överskottsmassor från sprängarbeten och anläggning genererar utsläpp som är negativt för klimatet.

Miljönämnden vill därför belysa att inriktningsmålet klimatneutral 2030 har samma vikt som inriktningsmålet om att skapa 5000 nya jobb. Detta bör även finnas med som en del i samhällsplaneringen.

Kommentar:

Det kommunala inriktningsmålet klimatneutral 2030 syftar till att arbeta för en klimatneutral kommunkoncern. Målet är indelat i olika faktorer där förutsättningarna för arbetspendling med kollektivtrafik särskilt utretts under planarbetet. Från samråd till granskning har den mest personalintensiva markanvändningen utgått och det bedöms inte som möjligt att kunna kollektivtrafikförsörja området i dagsläget. Däremot i enlighet med det andra kommunala inriktningsmålet 5000 nya jobb kan lokaliseringen skapa förutsättningar för tillväxt i Sundsvall, och på sikt utgöra förbättrat underlag för kollektivtrafik.

En klimatutredning har inte tagits fram under planarbetet men bedömningen är att de utredningar som tagits fram som underlag till planförslaget stödjer slutsatsen att planförslaget är lämpligt för de ändamål det syftar att medge.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljönämnden bedömer att planhandlingen om betydande miljöpåverkan behöver förtydligas. Nedan följer synpunkter på innehåll i tabellen i bilagan undersökning av betydande miljöpåverkan. Det framgår inte att planområdet har utökats med cirka 60 % jämfört med vad som är utpekad i ÖP. I ÖP framgår att platsen kan vara lämplig för verksamhet som inte är personalintensiv, då det är långt till kollektivtrafik och långa cykelavstånd till bebyggelse. Men det rimmar inte med det som står i planhandlingarna - att detaljplanen kan möjliggöra yta för kriminalvården vilket i sig är en personalintensiv verksamhet. Det framgår inte att man frångår de lokala riktlinjerna för området i ÖP - Hänsyn ska tas till bäckar i området; Visa särskild hänsyn till befintliga natur-, fritids-, och kulturvärden i områdets närhet; Beakta närheten till den kraftledning som finns i området.

Det behöver förtydligas vilka andra planer eller program som detaljplanen bedöms vara i linje med.

Bedömning av vilken klimatpåverkan detaljplanen kommer att ha behöver förtydligas. Som nämnts tidigare i detta yttrande bör en klimaturtredning tas fram i detaljplanearbetet för att kunna svara på den frågan.

Miljönämnden delar inte bedömningen att det saknas risk för bullerpåverkan inom planområdet. I och med att det planeras för ett industriområde finns det risk för bullrande verksamheter. Frågan bör istället vara om det finns risk för bullerpåverkan utanför planområdet. I och med att ingen bullerutredning har genomförts är det inte påvisat att inga olägenheter från buller riskerar att uppstå för närboende.

Under detaljplanens miljöeffekter saknas resonemang kring att bäcken tas bort och leds om via vägdike. Texten angående om miljöeffekterna går att avhjälpa bör förtydligas. Till exempel om/hur man ämnar att till skapa naturinslag inom planområdet och kompensera för förlust av naturvärden. Detta även för att personal och boende för kriminalvården ska ha en hälsosam utemiljö att vistas i.

Miljönämnden ser inte att det är tydligt att industriområdet inte medför betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

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.

Jordbruksmark

Miljönämnden gör bedömningen att utifrån de underlag som finns i handlingarna är det inte lämpligt att området utökas som föreslaget, utan bör vara mindre och utan att ta jordbruksmarken i anspråk i enlighet med översiktsplanen. Jordbruksmark är en ändlig resurs och bör skyddas mot exploatering.

Kommentar:

Aktuellt verksamhetsområde som pekas ut i översiktsplanen inte är tillräckligt stort för att tillgodose detaljplanens syfte. Förutom verksamhetsytor behöver området även inrymma bland annat väganslutningar, elanslutning, parkering och dagvattenhantering, vilket medför att en utvidgning av området är nödvändig.

Naturvärden

I planbeskrivningen konstateras att området hyser tämligen triviala naturmiljöer och att det är beläget i ett övrigt landskapsområde som inte har särskild betydelse för biologisk mångfald.

Vardagsnaturen – den natur som finns i våra närmiljöer – är en bärande del av den biologiska mångfalden, eftersom mångfald omfattar allt levande i landskapet och inte enbart särskilt skyddade områden. Samtidigt är det just denna vardagsnatur som levererar centrala ekosystemtjänster, såsom luftrening, klimatregering, pollinering och möjligheter till rekreation, vilket Sveriges miljömål uttryckligen syftar till att säkra långsiktigt. Miljömålen är dessutom vägledande för hela samhället och all markanvändning, vilket innebär att även den icke utpekade naturen omfattas av målen om att bevara biologisk mångfald och fungerande ekosystem. Därför blir det problematiskt att bortse från successiva förluster av vardagsnatur, eftersom den samlade effekten av många mindre ingrepp bidrar till den pågående förlusten av biologisk mångfald.

Ekologisk kompensation har därför utvecklats som ett verktyg för att motverka sådana förluster och säkerställa att negativ påverkan på naturmiljön inte leder till en nettoförsämring av ekosystem och ekosystemtjänster. Denna princip – att skador som inte kan undvikas bör ersättas – blir särskilt viktig när påverkan sker i det vardagliga landskapet där skyddsnivån ofta är lägre.

Den nya EU-förordningen om naturrestaurering förstärker denna helhetssyn, genom att ställa krav på att ekosystem ska återställas brett i landskapet och inte enbart i redan skyddade områden. Detta innebär att även urbana och tätortsnära miljöer – där vardagsnaturen dominerar – omfattas av ambitionen att stärka biologisk mångfald och ekosystemfunktioner. Sammantaget pekar både miljömålssystemet och naturrestaureringsförordningen mot samma slutsats: naturvärden i vardagsmiljöer måste bevaras, stärkas eller, när de går förlorade, kompenseras för att undvika en fortsatt nettominskning av biologisk mångfald.

Utifrån detta menar miljönämnden att planbeskrivningen bör redovisa vilka kompensationsåtgärder som föreslås för att motverka den förlust av naturvärden som uppstår genom exploateringen.

Kommentar:

En nationell restaureringsplan, i enlighet med förordningen, är tänkt att träda i kraft senast september 2027. Inom området fysisk planering föreslås en åtgärd om vägledning för att stärka urbana ekosystem. I väntan på den vägledningen är detaljplanen för området noga utredd utifrån djur, växt och vattenliv. Sammantaget bedöms inte högre naturvärden påverkas av detaljplanen. Några kompensationsåtgärder inom ramen för detaljplanprocessen kommer inte att utredas vidare.

Vattenverksamhet*Omledning av bäck*

Det är fel laghänvisning i texten i planbeskrivningen och i dagvattenutredningen, det ska vara 11 kap 12 § miljöbalken. Skogsbäcken som identifierats inom planområdet föreslås ledas om till ett nytt vägdike med i huvudsak likartad sträckning. Åtgärden innebär en förändring av vattenområdets läge och utgör därmed vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken (1998:808). Sådan verksamhet är som huvudregel tillståndspliktig. Enligt 11 kap. 12 § miljöbalken får tillstånds- eller anmälningsplikt undantas endast om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Detta krav ska tillämpas restriktivt.

Bäcken har klassats som naturvärdesklass 4, vilket innebär ett begränsat naturvärde. Även vattenförekomster med låga naturvärden kan emellertid omfattas av allmänna intressen, såsom hydrologiska funktioner, ekologiska samband och påverkan på nedströms miljöer. Omledning av ett vattendrag innebär typiskt sett en förändring av dessa förhållanden.

Inom avrinningsområdet finns en bergborrad dricksvattenbrunn, vilken utgör ett enskilt intresse. En omledning av bäcken kan påverka lokala yt- och grundvattenförhållanden, och därmed indirekt brunnens funktion. Att brunnen planeras att ersättas av annan vattenförsörjning förändrar inte bedömningen av påverkan på vattenförhållandena som sådana. Det kan därför inte uteslutas att enskilda intressen påverkas.

Mot denna bakgrund kan det inte anses uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen inte påverkas av åtgärden. Förutsättningarna för att tillämpa undantaget i 11 kap. 12 § miljöbalken bedöms därmed inte vara uppfyllda. Åtgärden bedöms därför omfattas av prövningsplikt, och därmed behovet av tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken.

Sänkning av grundvattennivån

Inom och i anslutning till området finns enskilda dricksvatten- och energibrunnar som utgör enskilda intressen. En grundvattensänkning kan påverka både grundvattennivåer i jord och i berg via hydraulisk koppling i spricksystem, vilket innebär att påverkan inte enbart styrs av avstånd eller markförhållanden. Även om de aktuella brunnarna är bergborrade och ligger på ett avstånd om cirka 650 meter från planområdet, samt delvis avskiljs av en topografisk vattendelare, kan påverkan inte utan vidare uteslutas. Att en brunn ersätts av annan vattenförsörjning saknar betydelse för bedömningen av påverkan på vattenförhållandena som sådana.

Grundvattensänkningar kan även påverka allmänna intressen, exempelvis genom förändrade hydrologiska förhållanden, risk för marksättningar, påverkan på vegetation och grundvattenberoende ekosystem samt förändrade strömningsförhållanden i omgivande mark- och berglager. Sådan påverkan kan uppkomma inom ett influensområde som är beroende av lokala hydrogeologiska förutsättningar och inte enbart avstånd från åtgärden. Mot bakgrund av att grundvattensänkningens omfattning, influensområde och effekter inte är kvantifierade i detta skede kan det inte anses uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen inte påverkas. Förutsättningarna för att tillämpa undantaget i 11 kap. 12 § miljöbalken bedöms därmed inte vara uppfyllda. Åtgärden bedöms därför omfattas av prövningsplikt enligt miljöbalken, och behovet av tillstånd ska utredas vidare. En hydrogeologisk utredning bör tas fram för att klarlägga influensområde, förväntad grundvattensänkning och eventuella risker för omgivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har justerats så att laghänvisningen är korrekt. Under samrådet har detaljplanen granskats av Länsstyrelsen som hanterar frågan om vattenverksamhet. Någon annan bedömning än vad kommunen kommit fram till har inte påtalats under samrådet. Bedömningen är fortsatt att undantagsregeln i § 11 kap. 12 miljöbalken kan tillämpas för nämnda vattenverksamheter. Vid ett genomförande av planförslaget är det verksamhetsutövaren som ansvarar för bedömningen att den planerade åtgärden omfattas av undantagsregeln i § 11 kap. 12 miljöbalken. Om förutsättningarna för undantag enligt 11 kap. 12 § miljöbalken inte är uppfyllda ska erforderlig prövning genomföras innan åtgärden vidtas. Tillstånd söks

hos mark- och miljödomstolen och anmälningspliktiga åtgärder anmäls till berörd tillsynsmyndighet.

Bedömningen är att marken är lämplig för de ändamål som planförslaget syftar till att reglera och tolkningen av exempelvis MÖD P 3987-17 ger att den slutsatsen är tillräcklig under planarbetet. Domen ger stöd för att en eventuell framtida vattenverksamhet inte behöver vara slutligt prövade innan detaljplanen antas. Kommunen har inte projekterat eller i detalj studerat alternativ till utformning och etableringar vid ett genomförande av planförslaget utan hänvisar det arbetet till genomförandefasen.

Avlopp

I förutsättningarna finns uppgifter om

- Datacenter 600 dygns personer 250 dygn/år
- Kriminalvård 500 interner 750 anställda 365 dygn/år
- Totalt 40 l/s beräkning utifrån yta ej verksamhet

Vatten och avloppsfrågan är grundläggande för att de planerade verksamheterna ska kunna etableras i området. Det är beskrivet att beroende på typ av verksamhet skiljer sig mängder utsläppt fosfor mycket, mellan cirka 3 och 14 kilo. Mindre mängder avloppsvatten bedöms kunna tas omhand lokalt exempelvis i etableringsfasen. Det utpekade området för etableringsfas och små områden ligger dock på tätare mark där det är svårt att infiltrera.

Oavsett alternativ är recipienten Töväbäcken för liten för att ta hand om renat avloppsvatten utan att MKN normerna påverkas negativt.

Omhändertagande av avloppsvatten genom det kommunala avloppsnätet är sannolikt den bästa lösningen. Miljönämnden ställer sig frågande till om enskild/enskilda lösningar för rening av avloppsvattnet går att lösa i området. Ett reningsverk som skulle ta hela volymen avloppsvatten kan sannolikt vara tillståndspliktigt.

VA

En tillverkande industris eventuella spill/processvatten skulle bidra med ökad belastning till området. Töväbäcken får inte påverkas negativt. Höga krav på rening och åtgärder för att minimera påverkan

skulle ställas vid en prövning av tillstånd för utsläpp. Sådana lösningar skulle vara kostsamma.

Kommentar:

Utredningar visar att det finns fungerade 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 exploitören. Erforderliga avtal som styr ansvar- och kostnadsfördelning tecknas.

Dagvatten

Beroende på vilken industri som etableras på området behöver utformningen av dagvattenhanteringen anpassas till denna. Exempelvis om hårdgjorda ytor eller invallning krävs, eller om katastrofskydd behöver anordnas för att förhindra utsläpp till recipient av olja eller kemikalier vid olycka. Töväbäcken är redan belastad av befintliga verksamheters utsläpp, och försiktighetsprincipen behöver gälla i utformning av dagvattensystemet.

Kommentar:

En dagvattenutredning har tagits fram och utgör underlag till planförslaget. Utredningen visar att avrinnande vatten vid ett genomförande av planförslaget kan fördröjas och renas inom planområdet till nivåer motsvarande ett nuläge. Planförslaget har anpassats utifrån det dagvattensystem som redogörs för i utredning.

Elektromagnetisk strålning

Det behöver beskrivas om elektromagnetisk strålning från kraftledningar eller transformatorstationer kan medföra en risk för människors hälsa inom området. Om en kriminalvårdsanstalt etableras kan människor vistas på området under en längre tid.

Kommentar:

Markanvändningen kriminalvård har exkluderats planförslaget. Ytor invid kraftledningsgator medger ingen bebyggelse. Bedömningen är att marken är lämplig för de ändamål som planförslaget syftar till att reglera.

Snöhantering

Miljönämnden saknar redogörelse i planbeskrivningen om hur snöhanteringen ska lösas inom planområdet.

Kommentar:

Det åligger respektive fastighetsägare att tillhandahålla ytor avsedda för upplag av snö vid stora mängder nederbörd. Systemet för hantering av snö följer i övrigt systemet för ett omhändertagande av dagvatten.

Företag och församling**9. E.ON****Arbete nära 40-130 kV**

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttagas, vilket i detta fall bland annat innebär följande:

- Avståndet mellan brännbart upplag och närmsta faslina får ej understiga 30 meter (40-130 kV).
- För explosiv vara gäller 50 meter för 40-50kV. För 130 kV gäller minst 100 meter.
- Ingen uppställning av maskiner, fordon, bodar etc. under eller i omedelbar närhet av ledningen. Ej heller tillfälliga grus eller jordupplag.
- Kranarbete är förbjudet under eller strax bredvid kraftledningen. Stationära kranar får ej placeras så att kranarmen/vajern kan komma i närheten av ledningen.
- Vid övrigt arbete under ledningen gäller minimiavstånd i vertikal led mellan faslina och maskin 4 meter. I sidled gäller 4 meter vid 40 kV och 6 meter vid 50- 130 kV. Spärrbara maskiner ska användas.
- Måste man av något skäl arbeta på gränsen till dessa avstånd eller att spärrbara maskiner inte används ska ledningsbevakning beställas via E.ONs kundservice 0771-34 34 75. Kostnaden för detta kommer att påföras Er eller er entreprenör.
- Innan arbete vid regionnätsledningar ska kontakt tas med rnled@eon.se för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA).
- Beakta att i ledningsgatan kan jordlina finnas. Så försiktighet ska vidtas vid schaktarbete.
- Belysningsmaster, flaggstänger etc. får inte placeras så nära kraftledningen att dessa kan komma i kontakt med strömförande linor vid fall. Om exempelvis en 12 meter hög

belysningsmast monteras får denna inte placeras närmre strömförande lina än 14 meter, horisontellt mått.

- Marknivån får inte förändras under eller invid våra ledningar.
- För montage av staket, el- och teleledning, metalliska rör etc. gäller speciella restriktioner.

Detta dokument är lämpligt att medsända anbudsförfrågan vid upphandling av entreprenaden.

Kommentar:

Synpunkter noteras och beaktas under det fortsatta planarbetet. Från samråd har dialog skett med E.ON och utformningen av planförslaget har stämts av.

10. Selångers församling

Vi motsätter oss det aktuella planförslaget och anser att detaljplanen inte bör antas i nuvarande form. Vår bedömning är att flera centrala frågor inte har utretts tillräckligt och att kommunen därmed saknar ett tillräckligt beslutsunderlag för att kunna göra de avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen som krävs enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken.

Bristande analys av påverkan på friluftsliv och rekreation

Planområdet gränsar direkt till både St Olavsleden och Gusturleden. St Olavsleden är en etablerad pilgrimsled med regional, nationell och internationell betydelse. Gusturleden är ett välanvänt lokalt vandringsstråk med betydelse för rekreation, friluftsliv och naturupplevelser. Trots detta saknas en samlad konsekvensanalys av hur planförslaget påverkar:

- Friluftslivets förutsättningar
- Upplevelsevärden längs lederna
- Bullerpåverkan
- Ljuspåverkan
- Landskapsbild
- Besöksnäring
- Områdets attraktivitet för rekreation och vandring

Planen möjliggör ett cirka 46 stort område för industri, kriminalvård, verksamheter och tekniska anläggningar. Sådana verksamheter riskerar att påtagligt förändra karaktären på de angränsande lederna.

Vi anser därför att kommunen inte tillräckligt har utrett påverkan på friluftslivets intressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Sankt Olovsleden är världens mest nordliga pilgrimsled och det pågår ett regionalt, nationellt och internationellt arbete att göra leden ännu mer känd och besöksvärd. Klimatförändringar gör de mer etablerade lederna i södra Europa svårare att vandra för varje år som går. Pilgrimsrörelsen är enorm i Europa och världens mest kända led El Camino fullföljs av 500 000 pilgrimer varje år. De som vandrar delsträckor är betydligt fler. Sannolikheten för att vandrare söker sig till Sankt Olavsleden blir större för varje år som går.

Exploatering av arealer i nära angränsning till Sankt Olavsleden är ett uppenbart hot mot ledens karaktär och incitamentet att resa till Sundsvall för att vandra leden minskar och därmed påverkas även kommunens egen turismnäring negativt samt Selångers församlings strävan att lyfta pilgrimsvandring som kroppslig och andlig rekreation. Pilgrimscenter har under flera år varit Västernorrlands mest besökta utflyktsmål. Att Sundsvalls kommun också arbetar med att göra leden ännu mer känd gör också en exploatering av marken i anslutning till leden högst kontraproduktiv.

Sankt Olavsleden marknadsförs som naturskön och att påverka leden med industrimark är att förstöra ledens rykte och värde. Detta skulle orsaka stor bestörtelse både i den internationella och nationella pilgrimsrörelsen. Sankt Olavsleden med start vid Selångers pilgrimscenter är precis som den vackra Selångerdalen, en stolthet för Sundsvalls kommun och att göra stora ingrepp i den kulturhistoriskt intressanta miljön är synnerligen oklokt och oaktsamt och ett stort hot för detta immateriella kulturarv.

Kommentar:

Planförslaget har justerats och en korridor om 30 meter med markanvändningen natur (allmän plats med enskilt huvudmannaskap) har lagts till mot planområdesgräns i väster och del av planområdesgränsen mot norr.

Den maximala nockhöjden har justerats från att medge 25 meter vid samråd av planförslaget till 20 meter vid granskning av planförslaget. Därtill reglerar planförslaget markens högsta nivåer. Siktlinjeanalysen har justerats utifrån reviderat planförslag. I syfte att tydliggöra för den visuella påverkan vid ett genomförande av

*planförslaget har ett fotomontage tagits fram. Fotomontaget
kompletterar siktlinjeanalysen och har skapats utifrån tre punkter.*

Svar på frekvent återkommande synpunkter

Under samrådet har många synpunkter återkommit i flera yttranden. För att undvika upprepningar redovisar kommunens samlade svar och ställningstaganden avseende dessa frekvent förekommande synpunkter.

11. Infrastruktur, trafik, trafiksäkerhet, kollektivtrafik

- Kraftigt ökad trafik (uppskattningar ca 2700–3460 fordon/dygn).
- Trafikutredningen anses bristfällig eller felaktig.
- Risk för köer, särskilt vid korsning E14/663.
- Oro för olyckor och försämrad trafiksäkerhet.
- Särskild oro för barn, lekpark, gående, cyklister, ryttare, A-traktorer och jordbrukstrafik.
- Enskilda vägar (t.ex. väg 32273 och gamla E75) bedöms olämpliga som genomfartsvägar.
- Vägar är smala, kurviga och inte dimensionerade för tung trafik.
- Befintliga problem (svårt att komma ut på E14) förväntas förvärras.
- Brist på kollektivtrafik (ca 3 km till hållplats).
- Etableringen förutsätter bilpendling.
- Vagnätet bedöms otillräckligt.

Kommentar:

Den markanvändning som genererade störst trafikflöde, kriminalvård, har exkluderats ur planförslaget. Med en exkludering av personalintensiv verksamhet minskar behovet av kollektivtrafik till och från planområdet, dock - I enlighet med det kommunala inriktningsmålet 5000 nya jobb kan lokaliseringen skapa förutsättningar för tillväxt i Sundsvall, och på sikt utgöra underlag för en förbättrad kollektivtrafik.

Den anslutande väg som föreslås angöra planområdet har förprojekterats under planarbetet utifrån det trafikflöde som kan förväntas vid ett genomförande. Ombyggnation av väganslutning mellan timmerterminalen och planområdet innebär standardhöjning på vägen med jämnare vägunderlag, breddning av körbanan om det behövs, kurvor, svackor och siktförhållanden förbättras vilket sammantaget innebär bättre trafiksäkerhet.

Trafikverkets planerade projekt, vägplan VM1801 som avser korsningen väg 633/E14 samt gång- och cykelväg ger förbättrad kapacitet och säkerhet.

12. Buller, vibrationer och störningar

- Redan höga bullernivåer från E14, järnväg, SCA terminal m.m.
- Risk för ytterligare buller från industri, trafik, fläktar och kyltorn.
- Risk för vibrationer och kontinuerlig drift dygnet runt.
- Krav på fullständig bullerutredning.

Kommentar:

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. 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 närliggande bostäder till planområdet 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). Bullerutredningen biläggs planförslaget.

Bedömningen är att planområdet lämpar sig väl för markanvändningarna industri, verksamheter och teknisk anläggning i enlighet med planförslaget. 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.

13. Jordbruksmark och livsmedelsförsörjning

- Motstånd mot att exploatera brukningsvärd jordbruksmark.
- Hänvisning till miljöbalken (3 kap. 4 §).
- Mark anses vara viktig för livsmedelsförsörjning.
- Exploatering anses inte utgöra “väsentligt samhällsintresse”.
- Risk att jordbruksmark splittras och förlorar funktion.

Kommentar:

Kommunen delar bedömningen att den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd och sannolikt har värden för jordbruket. Detta har varit utgångspunkten för planarbetet och är anledningen till att kommunen låtit genomföra en prövning av om den planerade markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, samt såväl en utredning av möjliga alternativa lokaliseringar. Se också svar på yttrande från Länsstyrelsen, sidan 8.

14. Miljö, naturvärden och biologisk mångfald

- Bristfälliga naturvärdesinventeringar och miljöutredningar.
- Risk för påverkan på bäckar (Töväbäcken, Bodbäcken m.fl.) med fisk (havsöring, bäcköring, harr).
- Påverkan på fauna (älg, rådjur, fåglar m.m.).
- Risk att skog, våtmarker och ekologiska samband försvinner.
- Kritik mot att naturvärden bedöms som “låga”.

Kommentar:

Den naturvärdesinventering som har tagits fram som underlag till planförslaget har gjorts enligt gällande standard och gängse metoder. Naturvärdesinventeringen har kompletterats med PM Artskydd, biläggs. Artskyddsutredningen visar att detaljplanen kan genomföras utan betydande påverkan på skyddade arter eller deras bevarandestatus, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder genomförs.

Befintlig skogsbäck har inventerats i syfte att utreda huruvida den har betydelse för fisk. 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. PM Skogsbäck biläggs.

15. Friluftsliv, rekreation och kulturmiljö

- Negativ påverkan på S:t Olavsleden, Gusturleden och skoterled.
- Risk för försämrade rekreativmiljö, turism och upplevelsevärden.
- Landskapsbilden förändras kraftigt.
- Området beskrivs som ett värdefullt kulturlandskap.

Kommentar:

Planförslaget har justerats och en korridor om 30 meter med markanvändningen natur (allmän plats med enskilt huvudmannaskap) har lagts till mot planområdesgräns i väster och del av planområdesgränsen mot norr. Korridoren utgör en visuell barriär och möjliggör därutöver för att befintlig skoterled kan vara kvar vid ett genomförande av planförslaget.

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).

Den maximalanockhöjden har justerats från att medge 25 meter vid samråd av planförslaget till 20 meter vid granskning av planförslaget. Därtill reglerar planförslaget markens högsta nivåer. Siktlinjeanalysen har justerats utifrån reviderat planförslag. I syfte att

tydliggöra för den visuella påverkan vid ett genomförande av planförslaget har ett fotomontage tagits fram. Fotomontaget kompletterar siktlinjeanalysen och har skapats utifrån tre punkter.

16. Barnperspektiv och säkerhet

- Barnkonventionen anses inte ha beaktats.
- Oro för barns säkerhet i trafiken.
- Barn rör sig fritt i området (lek, skolväg, fritid).
- Risk att barns rörelsefrihet begränsas.

Kommentar:

Planområdet är avsett för industri, verksamheter och teknisk anläggning och bedöms inte utgöra en miljö för lek eller vistelse för barn. Kommunen är medveten om att barn kan röra sig i närområdet. Planförslaget bedöms inte medföra en sådan påverkan att barns rörelsefrihet begränsas i någon betydande omfattning.

Den markanvändning som genererade störst trafikflöde, kriminalvård, har exkluderats ur planförslaget. Ombyggnation av väganslutning mellan timmerterminalen och planområdet innebär standardhöjning på vägen med jämnare vägunderlag, breddning av körbanan om det behövs, kurvor, svackor och siktförhållanden förbättras vilket sammantaget innebär bättre trafiksäkerhet.

Trafikverkets planerade projekt, vägplan VM1801 som avser korsningen väg 633/E14 samt gång- och cykelväg ger förbättrad kapacitet och säkerhet.

17. Boendemiljö och fastighetsvärden

- Försämrade miljö (buller, trafik)
- Förändrad landskapsbild.
- Risk för minskade fastighetsvärden.
- Minskad vilja att bo kvar.

Kommentar:

Planförslagets påverkan på bland annat buller, trafik och landskapsbild har beaktats och bedömts i planarbetet. Kommunen har förståelse för att förändringen kan upplevas negativt av vissa

närboende, men bedömer att markanvändningen är lämplig på platsen och att planens genomförande inte medför oacceptabla konsekvenser för omgivningen. Eventuella förändringar av fastighetsvärden är inte en fråga som prövas inom detaljplanprocessen.

Planförslaget har justerats och en korridor om 30 meter med markanvändningen natur (allmän plats med enskilt huvudmannaskap) har lagts till mot planområdesgräns i väster och del av planområdesgränsen mot norr. Korridoren utgör en visuell barriär och möjliggör därutöver för att befintlig skoterled kan vara kvar vid ett genomförande av planförslaget.

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).

Den maximalanockhöjden har justerats från att medge 25 meter vid samråd av planförslaget till 20 meter vid granskning av planförslaget. Därtill reglerar planförslaget markens högsta nivåer. Siktlinjeanalysen har justerats utifrån reviderat planförslag. I syfte att tydliggöra för den visuella påverkan vid ett genomförande av planförslaget har ett fotomontage tagits fram. Fotomontaget kompletterar siktlinjeanalysen och har skapats utifrån tre punkter.

18. Dagvatten, vatten och VA

- Bristfälliga dagvatten- och VA-utredningar.
- Risk för översvämningar.
- Risk för påverkan på dricksvattenbrunnar.
- Risk för förorening av vattendrag.

Kommentar:

Utredningar har tagits fram av oberoende konsult enligt gängse metod och standard. Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten har tillämpats. Kommunens VA-huvudman, MSVA, har bjudits in till dialog vid framtagande av VA-utredning.

Principen för ett omhändertagande av dagvatten enligt kommunens riktlinjer ger att flöden från området vid ett genomförande av planförslaget ska fördröjas till ett volymer motsvarande ett nuläge

(inklusive klimatfaktor 1,25). Erforderliga volymer har beräknats i dagvattenutredning och utredningen har tillämpats planförslaget. Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte utmanar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer (avser föroreningsbelastning) i recipienten.

19. Alternativ lokalisering

- Kritik mot att etablering sker här trots alternativa områden (t.ex. Torsboda).
- Befintlig industrimark bör användas istället.

Kommentar:

Planområdet bedöms vara lämpligt för industri- och verksamhetsändamål utifrån sitt strategiska läge i anslutning till befintligt verksamhetsområde, närhet till E14, befintlig teknisk infrastruktur samt goda förutsättningar för elförsörjning. Området har även huvudsakligen stöd i kommunens översiktsplan genom det utpekade verksamhets- och industriområdet VIF-ä14 Berg.

Kommunen bedömer att behovet av verksamhetsmark inte enbart kan tillgodoses genom redan planlagd industrimark. Olika verksamheter har varierande krav på exempelvis markareal, tillgång till effekt, transportinfrastruktur och lokalisering. Prövningen i aktuell detaljplan avser därför planområdets lämplighet utifrån dess förutsättningar och den avsedda markanvändningen.

20. Trygghet och kriminalvård

- Oro för otrygghet vid etablering av kriminalvård.
- Risk för ökad brottslighet och otrygg miljö.

Kommentar:

Markanvändningen kriminalvård har exkluderats ur planförslaget.

21. Ljutföroreningar och landskapsbild

- Oro från ljus från höga byggnader och anläggningar.
- Negativ påverkan på landskapsbild och omgivning.

Kommentar:

Planförslagets påverkan på landskapsbilden har studerats genom fotomontage, sektioner och analyser av topografi, marknivåer och byggrätt. Bedömningen i planbeskrivningen är att den föreslagna byggrätten är lämplig och att påverkan på landskapsbilden är godtagbar. Byggnaders högstanockhöjd har dessutom begränsats till 20 meter och markens högsta nivåer regleras i plankartan, vilket ger en förutsägbar omfattning av den visuella påverkan.

För att minska påverkan på omgivningen planläggs även en cirka 30 meter bred korridor med naturmark längs delar av planområdets västra och norra gränser. Naturmarken syftar bland annat till att minska den visuella omgivningspåverkan och skapa en avskärmning mot omgivande områden och St. Olavsleden.

Vad gäller ljuspåverkan visar artskyddsutredningen att permanent utomhusbelysning ska utformas så att ljusspridningen utanför verksamhetsområdet minimeras. Arbetsbelysning under byggskedet ska dessutom avskärmas så att ljus inte riktas mot omgivande naturmiljöer. Den närmare utformningen av belysning och eventuella tekniska anläggningar prövas i samband med kommande projektering och tillståndsprocesser.

Fastighetsägare och föreningar

22. Yttrande 1

- Motsätter sig användning av enskild väg för genomfart.
- Vägen är smal, används av barn och för rekreation.

Kommentar:

Planförslaget har justerats så att användningen kriminalvård har tagits bort. Användningen kriminalvård utgjorde det mest trafikintensiva trafikflödet och trafikutredningen har uppdaterats efter detta.

Av trafikutredningen framgår att den enskilda vägen "gamla 75:an" kan komma att nyttjas för planskild anslutning till E14 för en liten andel av trafiken från planområdet om det skulle uppstå köbildning för vänstersväng i korsningen väg 663 / E14. Trafikutredningen anger även att trolig trafikmängd i korsningen 663 / E14 är mindre än den beräknade trafikmängden. Trafikutredningen nämner också trafik från planområdet inom detaljplanen för Söderåsen 3:39, Påläng. Den detaljplanen och förslag kopplat till trafik inom denna har inte ställts ut för granskning ännu.

Oberoende av detta visar trafikutredningen att trafiksystemet har kapacitet att hantera den trafik som planområdet bedöms generera.

23. Yttrande 2

- Närmaste bostad (~350 m).
- Förlust av skog som skydd ger ökat buller och visuell påverkan.
- Negativ påverkan på fastighetsvärde och boendemiljö.

Kommentar:

Kommunen delar bedömningen att planförslaget medför en förändrad landskapsbild. Planförslaget har därför reviderats efter samrådet genom att en cirka 30 meter bred naturkorridor införts mot väster och delvis mot norr samt att högstanockhöjd sänkts från 25 till 20 meter. Bullerutredningen visar samtidigt att Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller innehålls vid närliggande bostäder. Frågor om enskilda fastigheters marknadsvärde ingår inte i detaljplanens prövning.

24. Yttrande 3

- Kritik mot AI-fabrikers klimatpåverkan (el, vatten, avfall).
- Frågor kring förenlighet med kommunens klimatmål.
- Effekter på arbetsmarknad (kriminalvård vs andra sektorer).

Kommentar:

Detaljplanen reglerar markanvändningen industri, verksamheter och teknisk anläggning men styr inte vilken specifik verksamhet som etableras inom området. Om en verksamhet som omfattas av miljöprövning blir aktuell sker prövning enligt miljöbalken där frågor om energi, vattenanvändning, utsläpp och andra miljöeffekter utreds. Planförslagets övergripande syfte är att möjliggöra industri- och verksamhetsmark i ett strategiskt läge som enligt kommunens översiktsplan är utpekad för verksamheter och industri.

25. Yttrande 4

- Kritik mot föreslagna enkla trafiklösningar (t.ex. vägmarkeringar).
- Risk för stopp i trafik vid vinterförhållanden.

Kommentar:

Trafikfrågorna har studerats i trafikutredning. Utredningen visar att korsningen mellan väg 663 och E14 har tillräcklig kapacitet även med den trafikökning som planförslaget kan medföra. Eventuella utformningsåtgärder och standardhöjande åtgärder på vägnätet kommer att utredas vidare i samband med projektering och genomförande.

26. Yttrande 5

- Oklarhet kring vilken typ av industri som planeras.
- Påverkar bedömning av buller, trafik och miljö.

Kommentar:

Detaljplanen medger användningarna industri, verksamheter och teknisk anläggning med en inriktning mot elintensiv verksamhet. Syftet är att skapa flexibilitet för framtida etableringar. Samtidigt innebär detaljplanen inte att alla typer av verksamheter automatiskt kan etableras. Verksamheter som är tillstånds- eller anmälningspliktiga

enligt miljöbalken måste genomgå särskild prövning där bland annat buller, trafik, utsläpp och andra miljöeffekter bedöms.

27. Yttrande 6

- Krav på utökade skyddszoner och naturridå.
- Kritik mot höga byggnader och landskapsförändring.
- Krav på ansvar för skador på vatten och mark.
- Önskar begränsningar av drift nattetid.

Kommentar:

Kommunen delar bedömningen att planförslaget medför en förändrad landskapsbild. Planförslaget har därför reviderats efter samrådet genom att en cirka 30 meter bred naturkorridor införts mot väster och delvis mot norr samt att högstanockhöjd sänkts från 25 till 20 meter. Fotomontage, sektioner och landskapsanalys visar att omgivningspåverkan är godtagbar.

Dagvattenutredning, geoteknisk utredning och övriga tekniska utredningar visar att erforderliga skyddsåtgärder kan vidtas för att begränsa påverkan på vattenmiljö och omgivning. Eventuella miljöstörande verksamheter kommer dessutom att omfattas av miljöbalkens krav och tillsyn. Planen reglerar inte verksamheters drifttider.

28. Yttrande 7

- Efterlyser svar på tidigare yttranden.
- Kritik mot att kommunen anses positiva utan tillräckliga utredningar.

Kommentar:

Inkomna synpunkter från samråd av detaljplanen för Söderåsen 3:39, Påläng har inte ställts ut för granskning ännu. Vid granskning av detaljplanen redovisas inkomna synpunkter och kommunens svar i en samrådsredogörelse.

Efter samrådet har planförslaget reviderats och kompletterats med bland annat artskyddsutredning, bullerutredning, PM för skogsbäck, reviderad dagvattenutredning, fotomontage och kompletterade geotekniska analyser. Kommunen bedömer att underlaget är tillräckligt för fortsatt planläggning.

29. Yttrande 8

- Beskriver området som unik lantlig miljö nära stad.
- Kritik mot tidigare exploateringar i kommunen (ex. Torsboda).

Kommentar:

Kommunen delar bedömningen att planförslaget innebär en förändring av områdets karaktär. Avvägningen grundas dock på att området till stor del är utpekat för verksamheter och industri i kommunens översiktsplan samt att området har god tillgång till befintlig infrastruktur. Bedömningen är att förändringen av landskapsbilden är godtagbar med hänsyn till planens syfte och genom de skyddsåtgärder som införts i planförslaget.

30. Yttrande 9

- Specifik risk: skarp kurva där lastbilar välter.
- Kritik mot beräkningar av vattenflöden.
- Oro för dimbildning från kylsystem.

Kommentar:

Trafikpåverkan har studerats i framtagna trafikutredning. Utredningen visar att det befintliga vägnätet har kapacitet att hantera den trafik som planförslaget bedöms generera. För att möjliggöra ett genomförande förutsätts även en standardhöjning av den enskilda vägen mellan planområdet och Töva timmerterminal.

Dagvattenfrågan har utretts genom framtagna dagvattenutredning. Planförslaget innehåller bestämmelser som säkerställer att dagvatten ska fördröjas och renas innan avledning sker. Bedömningen är att exploateringen kan genomföras utan att flöden nedströms ökar jämfört med nuläget eller att miljökvalitetsnormer för vatten riskerar att påverkas negativt.

Avseende dimbildning från eventuella kylsystem noteras att detaljplanen inte reglerar en specifik verksamhet eller teknisk lösning. Om en framtida etablering omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt enligt miljöbalken prövas verksamhetens miljöpåverkan inom ramen för den processen.

31. Yttrande 10

- Kritik mot att trafiken styrs till vänstersväng i korsning.
- Kritik mot att utredningar utförs av part kopplad till exploatör.

Kommentar:

Trafikutredningen har analyserat kapaciteten i korsningen mellan väg 663 och E14. Utredningen visar att korsningen har godtagbar servicenivå även efter planens genomförande och att påverkan på riksintresset E14 inte bedöms vara betydande.

De utredningar som tagits fram inom planarbetet är framtagna av oberoende konsult enligt gängse metoder och standard och har granskats av kommunen som ansvarar för planförslagets innehåll och bedömningar. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

32. Yttrande 11

- Påverkan på egen näringsverksamhet och framtida utveckling.
- Kritik mot sammanblandning av olika detaljplaner.

Kommentar:

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning i området vilket kan påverka omgivningen genom bland annat förändrad landskapsbild och ökad verksamhetsintensitet.

Trafikutredningen innehåller även ett scenario där trafik från ett annat pågående planarbete redovisas. Syftet är att belysa en möjlig framtida samlad trafiksituation. Bedömningen av aktuell detaljplan grundas dock på utredningarna som hör till föreliggande planförslag.

33. Yttrande 12

- Mycket omfattande kritik mot brister i planunderlag.
- Krav på omfattande kompletteringar (MKB, ekonomisk analys m.m.).

Kommentar:

Under planarbetet har ett omfattande utredningsunderlag tagits fram som omfattar bland annat geoteknik, dagvatten, VA, trafik, buller, naturvärden, artskydd, vattenverksamhet och landskapsbild.

Kommunen bedömer att underlaget är tillräckligt för att pröva markens lämplighet enligt plan- och bygglagen.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning

34. Yttrande 13

- Barns vardagsliv och lekmiljö påverkas direkt.
- Oro för att behöva flytta vid genomförande.
- Risk för påverkan på odling och djurhållning.

Kommentar:

Vid planläggning ska hänsyn tas till såväl allmänna som enskilda intressen. Området är sedan tidigare utpekat i kommunens översiktsplan för verksamhets- och industriändamål och planförslaget har prövats utifrån de förutsättningar som finns på platsen.

Avseende odling och djurhållning har frågor om bland annat buller, dagvatten, naturmiljö och miljöpåverkan utretts inom planarbetet. Kommunens samlade bedömning är att planområdet är lämpligt för föreslagen markanvändning. Eventuella framtida verksamheter som är tillstånds- eller anmälningspliktiga kommer att prövas enligt miljöbalkens bestämmelser, där verksamhetsspecifika störningar och skyddsåtgärder bedöms.

35. Yttrande 14

- Oro för avgaser påverkar odling.
- Kritik mot påverkan på biologisk mångfald.
- Risk för ökade elkostnader.

Kommentar:

Planförslaget bedöms inte medföra sådan påverkan på luftkvaliteten att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas. Naturvärdesinventering och artskyddsutredning visar att detaljplanen kan genomföras utan betydande påverkan på skyddade arter eller deras bevarandestatus under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder vidtas.

Frågor om elpriser och framtida elkostnader regleras inte genom detaljplan och ligger utanför kommunens prövning

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

Samrådsredogörelsen har upprättats på uppdrag av planavdelningen. Förutom kommunens tjänstemän har Tyréns medverkat i planarbetet.