

Samråd
22 maj till 18 juni 2026



Detaljplan för

Industri- och verksamhetsområde i Almåsen

Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6

Tuna och Selånger, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 19-05-2026

Kontaktperson: Hampus Frölander, telefon 060-19 13 46

E-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
BAKGRUND OCH PLANDATA	4
PLANBESKED.....	4
PLANPROCESS	4
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL.....	4
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	5
OMRÅDET IDAG.....	5
PLANFÖRSLAG	6
GENOMFÖRANDETID	6
KVARTERSMARK	6
ALLMÄN PLATSMARK	7
Huvudmannaskap.....	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
PLANBESTÄMMELSER	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	10
Markens anordnande	11
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	12
Grundvattenförhållanden.....	12
Dagvatten.....	12
Markavvattning.....	15
Befintlig bäck.....	15
NATUR	16
Naturvärdesinventering.....	16
Häckfågelinventering	16
KULTUR.....	17
Landskapsbild.....	18
Arkeologi och fornlämningar.....	21
TRAFIK	21
Parkering	23
Räddningsväg.....	23
RISKER/STÖRNINGAR	23
Radon	23
Förorenad mark.....	23
Miljöfarlig verksamhet	23
Skydds- och säkerhetsaspekter.....	24
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN	24
Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB	24

<i>Riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken</i>	24
<i>Jordbruksmark</i>	25
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	26
<i>Strandskydd 7 kap MB</i>	29
TEKNISK FÖRSÖRJNING	29
<i>Vatten och avlopp</i>	29
<i>Vägar och trafik</i>	30
<i>El, fiber och övriga ledningar</i>	30
<i>Avfall</i>	30
<i>Markberedning</i>	30
<i>Tekniska utredningar</i>	30
PLANERINGSUNDERLAG	30
DETALJPLAN	30
PLANPROGRAM.....	30
ÖVERSIKTSPLAN	31
UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING.....	32
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	32
KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET	32
<i>Topografi och natur</i>	32
<i>Vatten</i>	33
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET.....	33
<i>Väganslutning</i>	33
<i>Påverkan vid vattenverksamhet</i>	34
<i>Visuell omgivningspåverkan</i>	34
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR	34
<i>Tidplan</i>	34
<i>Ansvarsfördelning</i>	34
<i>Avtal</i>	35
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	35
<i>Allmänt</i>	35
<i>Fastighetsbildning</i>	35
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	36
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	37
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	38
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	38
EKONOMISKA FRÅGOR	39
<i>Planekonomi</i>	39
ÖVRIGT	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	39

Detaljplan för

Industri- och verksamhetsområde i Almåsen

Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6

Tuna och Selånger, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen utgör en fortsättning av det befintliga verksamhetsområdet (Töva timmerterminal, SCA) vid Almåsen och syftar till att möjliggöra för användningarna industri, verksamheter, kriminalvård och teknisk anläggning. Användningarna omfattar all kvartersmark vilket ger en flexibilitet vid genomförandet. Den tekniska anläggningen syftar till en försörjning av den verksamhet som etableras såsom ställverk, enskild anläggning för vatten- och avlopp, men möjliggör även användningen inom all kvartersmark om aktuellt vid ett genomförande. Planförslaget möjliggör för en gata i syfte att angöra området från befintlig väg. Den planlagda gatan möjliggör även framtida angöring till angränsat utpekade verksamhetsområde väster om planområdet enligt kommunens översiktsplan. Större delen av planområdet ingår i översiktsplanens utpekade område för verksamhet och industri (VIF-ä14 Berg).

Byggrätten begränsas med en största byggnadsarea om 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Begränsningen ger utrymme för interna gator och parkering samt bortledning, rening och fördröjning av dagvatten, vilket också regleras genom bestämmelser i plankartan. Byggnader medges en nockhöjd på 25 meter vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till omgivningspåverkan. Vidare regleras markens höjder med hänsyn till omgivningspåverkan, en lämplig hantering av massor och avrinnande vatten. Befintlig bäck inom området föreslås ledas till ett nytt vägdike.

Planförslaget tar hänsyn till intilliggande kraftledningsgata som också utgör riksintresse för totalförsvarets anläggningar. Marken får inte förses med byggnad, anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten medges. Befintlig kraftledningsgata genom området är inom markreservat för allmännyttig luftledning.

BAKGRUND OCH PLANDATA

PLANBESKED

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

PLANPROCESS

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

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

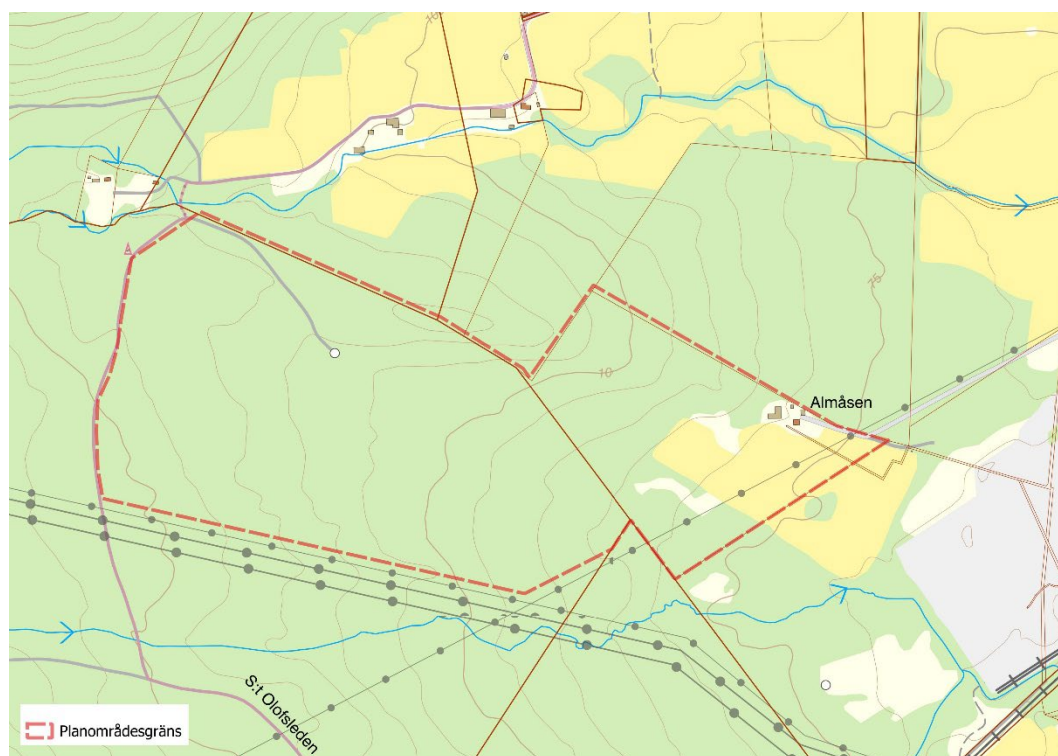
Planområdet är cirka 46 hektar stort och är beläget cirka 10 km från centrala Sundsvall.



Figur 1 Översiktskarta. Planområdet, cirka 46 hektar stort, är beläget cirka 10 km från centrala Sundsvall.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

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



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

OMRÅDET IDAG

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

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



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

PLANFÖRSLAG GENOMFÖRANDETID

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

KVARTERSMARK

Detaljplanen möjliggör för användningarna industri, verksamheter, kriminalvård och teknisk anläggning. Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Därutöver kan marken beläggas för att möjliggöra intern trafik och parkering. Befintlig bäck föreslås ledas om till vägdike för intern gata. Resterande mark kan utgöra genomsläpplig mark för att minska belastningen av dagvatten vid källan. Byggnaders höjd regleras till maximalt 25 meter över marknivån. En projektering av marken har tagits fram för

att utreda lämpliga nivåer. Erforderliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten regleras. Två scenarion som beskriver ett möjligt genomförande av detaljplanen biläggs, se bilaga 2 och 3. För sektioner och siktlinjer vid ett genomförande se bilaga 4 och 5.

ALLMÄN PLATSMARK

Mark planlagd GATA syftar till att angöra området. En illustration av ett möjligt genomförande av planförslaget visas i Figur 4.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Planområdet ligger i ett perifert läge utanför tätorten utan kommunal eller kommersiell service. Utgångspunkten är därför att både nya och befintliga vägar ska vara enskilda. Detta bedöms utgöra ett särskilt skäl till att kommunen återoppar att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän plats GATA i planförslaget.



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

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

	Planbestämmelser
GATA (allmänplatsmark, enskilt huvudmannaskap)	Användningen möjliggör en fortsättning av gatan från anslutande befintlig gata (enskild väg med anslutning från planområdets östra del), samt en fortsättning av gatan utanför planområdet (planområdets västra del) i enlighet med planförslagets syfte.
D ₁ - Kriminalvård (kvartersmark)	Användningen kriminalvård föreslås för all kvartersmark. Användningen är specificerad till kriminalvård och ingen annan vård medges.
Z- Verksamheter (kvartersmark)	Användningen verksamheter föreslås för all kvartersmark. Användningen medger tillverkning med tillhörande försäljning, service, lager och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till användningen medges.
J- Industri (kvartersmark)	Användningen industri föreslås för all kvartersmark. Om verksamhet som anges i 6 § Miljöbedömningsförordning blir aktuell kommer miljötillstånd och miljöbalkens regler att vara styrande för verksamheten.
E – Teknisk anläggning (kvartersmark)	Användningen teknisk anläggning föreslås för all kvartersmark. Användningen syftar till en försörjning av den verksamhet som etableras såsom ställverk, funktioner för fungerande enskilda system för vatten- och avlopp men möjliggör även för en etablering av användningen inom all kvartersmark.
e ₁ (utnyttjandegrad)	Bestämmelsen syftar till att reglera en maximal byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet. Andelen är 45 % och har anpassats utifrån de utredningar som ligger till underlag för planförslaget. Den reglerade bygggrätten säkerställer att det finns plats för väg, dagvattenhantering, parkering och slänter inom området.

h ₁ (högsta nockhöjd)	Byggnaders högsta nockhöjd regleras till maximalt 25 meter över marknivån. Höjden bedöms lämplig med hänsyn till de markanvändningar som medges. Höjden bedöms fungera visuellt med hänsyn till omgivningspåverkan
Begränsning av markens utnyttjande (Prickmark)	Marken får inte förses med byggnad. Andra byggnadsverk medges, exempelvis funktioner som syftar till rening och fördröjning av dagvatten. Begränsningen syftar även till ett hänsynstagande till riksintresse.
n1 (markens anordnande)	Markens höjd får inte vara lägre än 78 meter över nollplanet. Bestämmelsen säkerställer tillräckliga ingrepp i den naturliga topografin i syfte att möjliggöra en god bebyggd miljö med ytor som fungerar för bebyggelse i större skala, en fungerande angöring, bortledning av dagvatten samt minskad omgivningspåverkan.
n2 (markens anordnande)	Markens höjd får inte vara högre än 126 meter över nollplanet. Bestämmelsen säkerställer tillräckliga ingrepp i den naturliga topografin i syfte att möjliggöra en god bebyggd miljö med ytor som fungerar för bebyggelse i större skala, en fungerande angöring, bortledning av dagvatten samt minskad omgivningspåverkan.
b1 (utförande)	Dagvattendamm. Bestämmelsen syftar till fördröjning och rening av dagvatten och är i enlighet med den princip för ett omhändertagande som tagits fram under planarbetet.
b2 (utförande)	Dagvatten ska avledas mot ytor markerade b ₁ . Bestämmelsen säkerställer fördröjning och rening av dagvatten och är i enlighet med den princip för ett omhändertagande som tagits fram under planarbetet.
l1 Markreservat för allmännyttig luftledning	Bestämmelsen syftar till att säkra åtkomst för allmännyttig luftledning samt hänsyn till riksintresse.



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

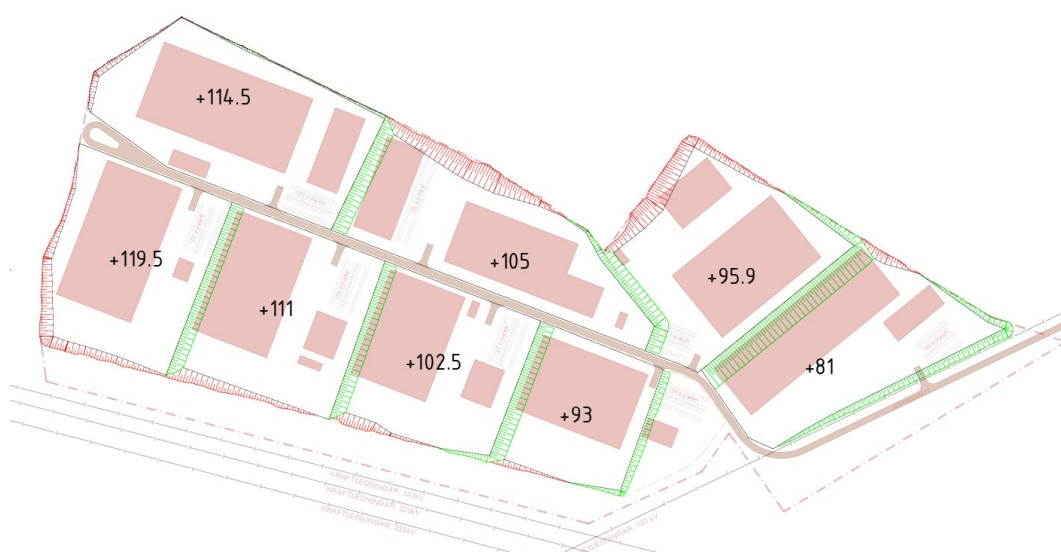
I syfte att utvärdera markens lämplighet för bebyggelse har en geoteknisk utredning tagits fram (Tyréns, 2026c). Enligt utförda analyser bedöms proven främst bestå av sandig morän och sandmorän. Moränen bedöms vara blockig och synliga block förekommer vid markytan. Berg har påträffats som ytligast cirka 1,7 meter under markytan. Byggnader kan grundläggas med platta på mark ovan packad fyllning på naturligt lagrad morän eller berg. Förekommande organiska jordar samt eventuell silt och lera ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas.

Det bedöms inte föreligga någon skred- och/eller rasrisker eller risk för slamströmmar med hänsyn till att planområdet huvudsakligen består av blockrik morän, med ytliga lager av lera/silt i delar av planområdet. Det finns inga raviner eller större branta sluttningar. Sammanfattningsvis bedöms området vara lämpligt för bebyggelse.

Markens anordnande

Under planarbetet har markens höjder vid ett genomförande studerats. För byggbarheten och en ändamålsenlig markanvändning föreslås att marken planas ut med fyllning och schaktning.

I Figur 7 redovisas ett exempel på markens höjder vid ett genomförande. Släntutfall redovisas i rött (skärning 1:2) och grönt (fyll 1:2). I planförslaget regleras markens anordnande – markens höjd får inte vara lägre än 78 meter (n_1) respektive högre än 126 meter (n_2). Regleringen begränsas av egenkapsgräns mot mark som inte får förses med byggnad (prickmark) samt markreservat för allmännyttig luftledning (l_1). Ytor som saknar regleringen utgör naturliga lågpunkter och syftar bland annat till ett omhändertagande av dagvatten.



Figur 7. Illustration med förslag till marknivåer vid ett genomförande av detaljplanen. Markens nivåer regleras med bestämmelse n_1 och n_2 i planförslaget.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

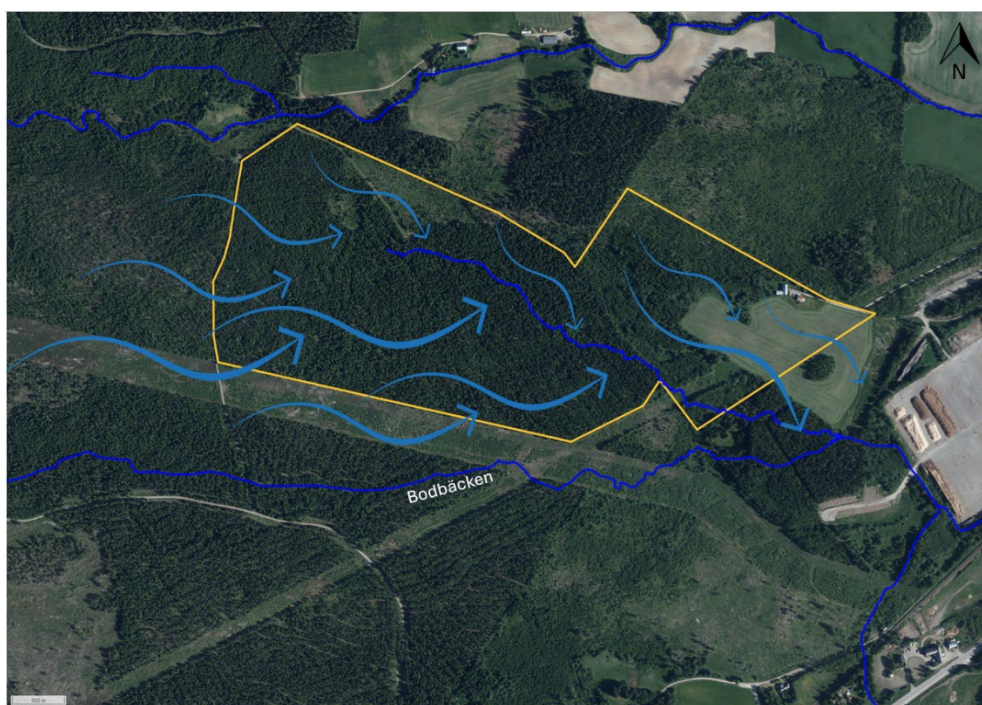
I grundvattenrör placerat i västra delen av planområdet har grundvattenytan mätts till cirka 1,2 meter under markytan och i östra delen av planområdet till cirka 0,5 meter under markytan. En energibrunn och en bergborrad dricksvattenbrunn finns vid gården i östra delen av planområdet. I brunnarna har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

Dagvatten

Planområdet ingår inte kommunens verksamhetsområde för VA och är i dagsläget inte kopplat till något dagvatten- eller spillvattennät. Befintlig fördröjning och

infiltration av ytligt rinnande vatten är naturlig. Ytligt rinnande vatten följer markens naturliga topografi och vattnet samlas i Bodbäcken för vidare transport i Tövbäcken, därefter genom Selångersån för att slutligen nå Sundsvallsfjärden.

I syfte att utreda och säkerställa tillräcklig hantering av dagvatten vid ett genomförande har en dagvattenutredning tagits fram som underlag till detaljplanen (Tyréns, 2026d). Utredningen är i linje med de rekommendationer och riktlinjer som redovisas i kommunens dagvattenplan (2020). Sammanfattningsvis ska det inte ske någon ökad belastning nedströms vid en exploatering. Ny eller ändrad markanvändning ska utformas så att flöden inte ökar jämfört med nuläget. En negativ påverkan på recipienter ska undvikas. Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) genom fördröjning, infiltration och rening nära källan. En öppen hantering av dagvattnet förordas.

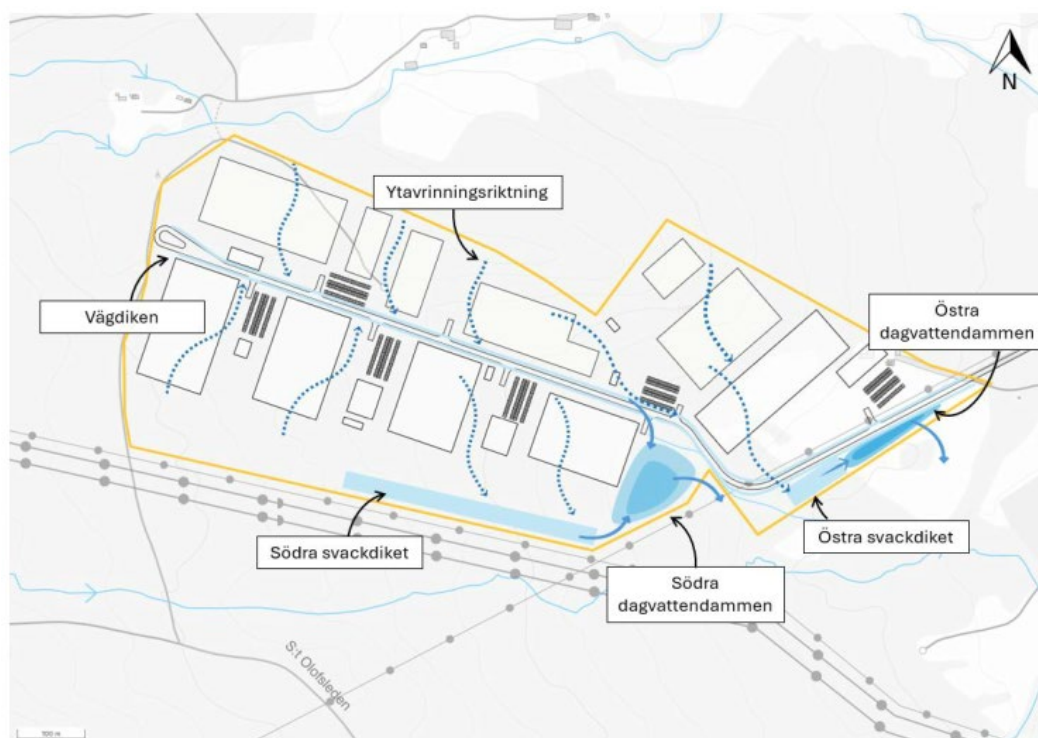


Figur 8. Illustration av ytavrinningen inom och utanför planområdet (Källa: Scalgo Live, 2026). Ytligt rinnande vatten samlas upp i Bodbäcken som ligger strax söder om planområdet. Planområdesgräns i gult.

Vid ett genomförande av detaljplanen ökar den ytliga avrinningen givet att skogs- och åkermark omvandlas till hårdgjorda ytor. Vid ett 10-årsregn ökar flödet från

262 l/s till 3 900 l/s (med klimatfaktor 1,25) vilket ger en erforderlig fördröjningsvolym på cirka 13 800 m³.

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



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

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

Markavvattning

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

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

Befintlig bäck

En liten bäck, cirka 30-70 cm bred, rinner i sydostlig riktning genom planområdet. Bäckens har bedömts till naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. *Klassningen innebär viss särskild betydelse för biologisk mångfald.* Det vill säga har viss ekologisk funktion, men är vanlig i landskapet och hyser inte värdefulla strukturer i någon större omfattning. Bäckens lokalisering och sträckning (se figur 10) liknar den lokalisering av intern gata som tagits fram under planarbetet (se figur 4) och förslås ersättas av väggkantens dike. Bäckens bedöms inte vara av allmänt intresse givet naturvärdesklassen. Oaktat den bedömningen är kommunens bedömning att det enskilda intresset att planlägga för industrimark är större än det allmänna intresset av att bevara bäcken. Bedömningen är att undantagsregeln i §12 kap. 11 miljöbalken kan tillämpas, tillstånd för vattenverksamheten behövs inte om det är

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

NATUR

Naturvärdesinventering

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

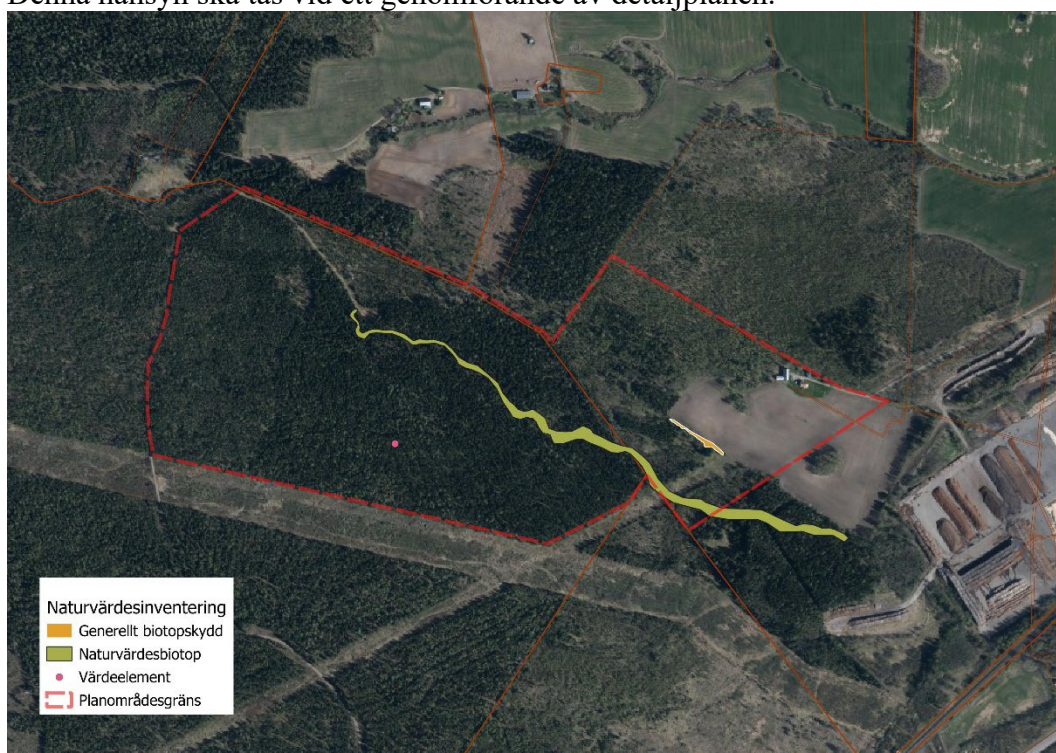
Häckfågelinventering

En häckfågelinventering utfördes under 2025 (Ecogain, 2025b). Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra mycket små effekter för fågellivet och störning som uppstår bedöms sakna betydelse för att återupprätta de aktuella arternas populationer till en tillfredsställande nivå. Bland häckande eller sannolikt häckande fåglar som observerades vid naturvärdesinventeringen, eller vid den parallellt utförda fågelinventeringen, kan nämnas:

- Gulsparv (nära hotad, NT)
- Ärtsångare (nära hotad, NT)
- Svartvit flugsnappare (nära hotad, NT)
- Rödvingetrast (nära hotad, NT)
- Björktrast (nära hotad, NT)

Samtliga fågelarter är fridlysta enligt 4 § Artskyddsförordningen. Andra fågelarter som tidigare noterats i inventeringsområdet är spillkråka NT och tjäder (SLU Artdatabanken 2025b).

Identifierade revir är spridda över planområdet men med viss tyngdpunkt i de delar som hyser öppnare ytor, det vill säga invid befintlig jordbruksmark och kraftledningsgator. Förutsatt att avverkning, avbaning och andra markomvandlande åtgärder undviks under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod, 15 mars – 31 juli, bedöms ett genomförande vara möjligt utan risk för att fåglar avsiktligt fångas eller dödas, eller att fågelbon eller ägg förstörs. Denna hänsyn ska tas vid ett genomförande av detaljplanen.



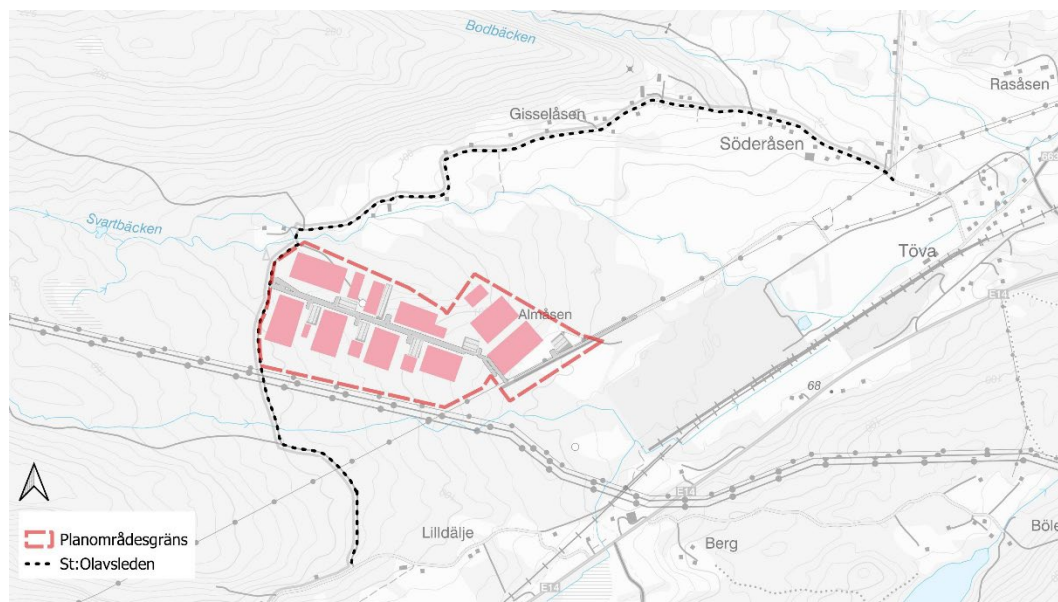
Figur 10 En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet (Ecogain, 2025a).

KULTUR

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

bebyggelsen ligger åkermark som i sydost begränsas av Töva timmerterminal (SCA).

Planområdet tangerar markanvändningen Turism/rekreation (LBT) enligt kommunens gällande översiktsplan, se avsnitt *översiktsplan*. Markanvändningen avser besöksmål på landsbygden som har utvecklingspotential och avser här St:Olavsleden, den pilgrimsled som sträcker sig mellan Selånger utanför Sundsvall och Trondheim. Den byggrätt som planförslaget medger i kombination med topografin lokalt och i ett större sammanhang ger den samlade bedömningen att påverkan på upplevelsen av den värden som anges för markanvändningen (LBT) samt omgivningspåverkan i sin helhet genom förändringar i landskapsbilden är godtagbar. Se avsnitt *landskapsbild*.

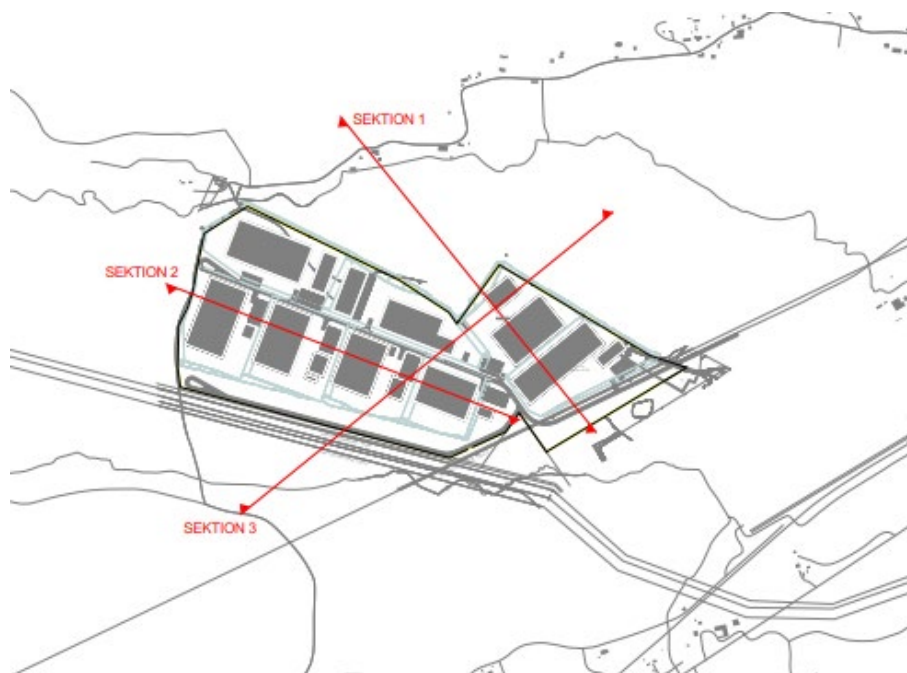


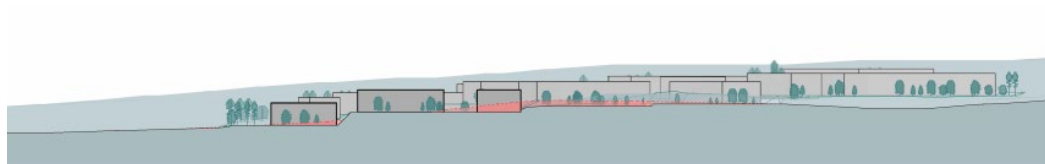
Figur 11. Gisselåsen och Söderåsen ligger cirka 1,2 km från planområdets norra gräns. St:Olavsleden sträcker sig genom Söderåsen och Gisselåsen för att sedan passera planområdet vid planområdets västra gräns. (Del av) St:Olavsleden markeras med svart prickad linje.

Landskapsbild

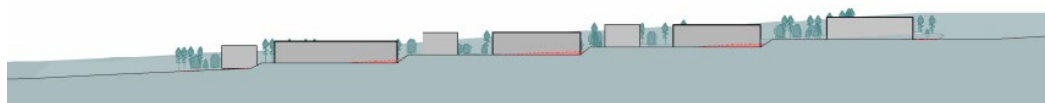
Ett genomförande av detaljplanen får konsekvenser på landskapsbilden. Den naturliga topografin före ett genomförande har studerats, liksom markens färdiga nivåer vid ett genomförande genom utförd markprojektering. Därtill har byggrätten (maximal nockhöjd 25 meter över marknivån och en exploateringsgrad på 45 %) prövats under planarbetet. Avvägningar avseende långsiktig markanvändning enligt kommunens översiktsplan har studerats.

Bedömningen är förslagen byggrätt är lämplig och att omgivningspåverkan genom förändrad landskapsbild är godtagbar. För sektioner se figur 12. För sektioner i sin helhet se bilaga 4. För siktlinjeanalys se figur 13. För siktlinjeanalys i sin helhet se bilaga 5.





SEKTION 1

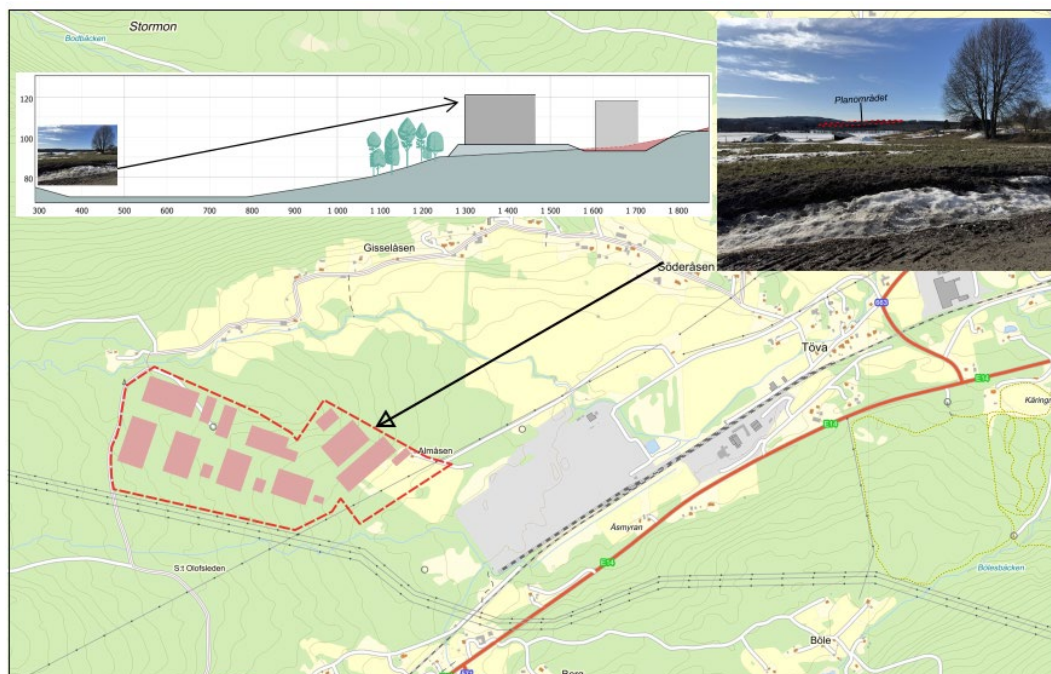


SEKTION 2



SEKTION 3

Figur 12. Sektioner. Sektionerna är utifrån ett maximalt nyttjande av byggrätten (exploateringsgrad 45 %, nockhöjd 25 meter). För sektionerna i sin helhet se bilaga 4 (Tyréns, 2026).



Figur 13. Siktlinjeanalys. Planområdets norra gräns är cirka 1,2 km från det foto som har tagits vid bebyggelse Söderåsen (se svart pil). Markens naturliga topografi och partier av skog skymmer delvis bebyggelsen. Analysen utgår från ett maximalt nyttjande av byggrätten (exploateringsgrad 45 %, 25 meter nockhöjd). För siktlinjeanalys i sin helhet se bilaga 5.

Arkeologi och fornlämningar

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

TRAFIK

I syfte att utreda påverkan på befintligt vägnät vid ett genomförande av detaljplanen har en trafikutredning tagits fram (Tyréns, 2026b). Utredningen ser till de förväntade trafikflöden som blir vid ett maximalt nyttjande av byggrätten i två olika scenarion. Flöden har räknats upp utifrån Trafikverkets prognos 2045 och utredningen har även beaktat potentiella flöden som genereras vid ett genomförande av detaljplanen för Söderåsen 3:39 norra delområdet (pågående planarbete som fortsättningsvis och i trafikutredningen är benämnd Påläng). De scenarion som studerats är kriminalvård och elintensiv verksamhet.

Planområdet ansluts via enskild väg. Den enskilda vägen ansluter väg 663 (markerad blå i figur 12). Väg 663 ansluter E14 i en trevägskorsning.



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

Kritisk trafiksituation för väg 633 som ansluter E14 i trevägskorsning uppstår under beräknad maxtimme för scenario kriminalvård (inkluderat trafik från Pålång) -servicenivån är ej godtagbar. Med åtgärdsförslag, se nedan, blir servicenivån osäker. För E14 kommer önskvärd servicenivå inte överskridas i något av utredningsalternativen.

De åtgärder som föreslås i syfte att förbättra trafiksituationen vid ett genomförande:

- Höj standarden på den enskilda vägen från SCAs timmerterminal mot planområdet (mörkgrön linje i figur 14, förprojektering pågår)
- Nyttja skogsbilvägen väster om planområdet till extra räddningsväg för planområdet (se avsnitt *räddningsväg*)

Om markanvändningen kriminalvård:

- Måla upp två körfält på väg 633 in mot korsningen E14.

- Trafik från Påläng med målpunkt öster om planområdet bör svänga höger på gamla 75:an och nyttja den planskilda korsningen.

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

Parkering

I Mobilitetsnorm för Sundsvalls kommun anges antalet parkeringsplatser för bil och cykel som behövs vid olika typer av användningar. Hänsyn till behov av parkering har skisserats i de scenarion som tagits fram under planarbetet, se bilaga 2 och 3. Användningsändamål och omfattning av exploatering, och således antalet uppskattade erforderliga parkeringsplatser, avgörs slutligt vid bygglovsprövning. Det åligger exploitören att ordna ett tillräckligt antal parkeringsplatser.

Räddningsväg

Skogsbilvägen väster om planområdet kan nyttjas för (extra) räddningsväg till planområdet. Siktförhållanden där vägen korsar järnvägen i plan bör kontrolleras vid ett genomförande.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

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

Förorenad mark

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

Miljöfarlig verksamhet

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

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

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

Skydds- och säkerhetsaspekter

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

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

Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB

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

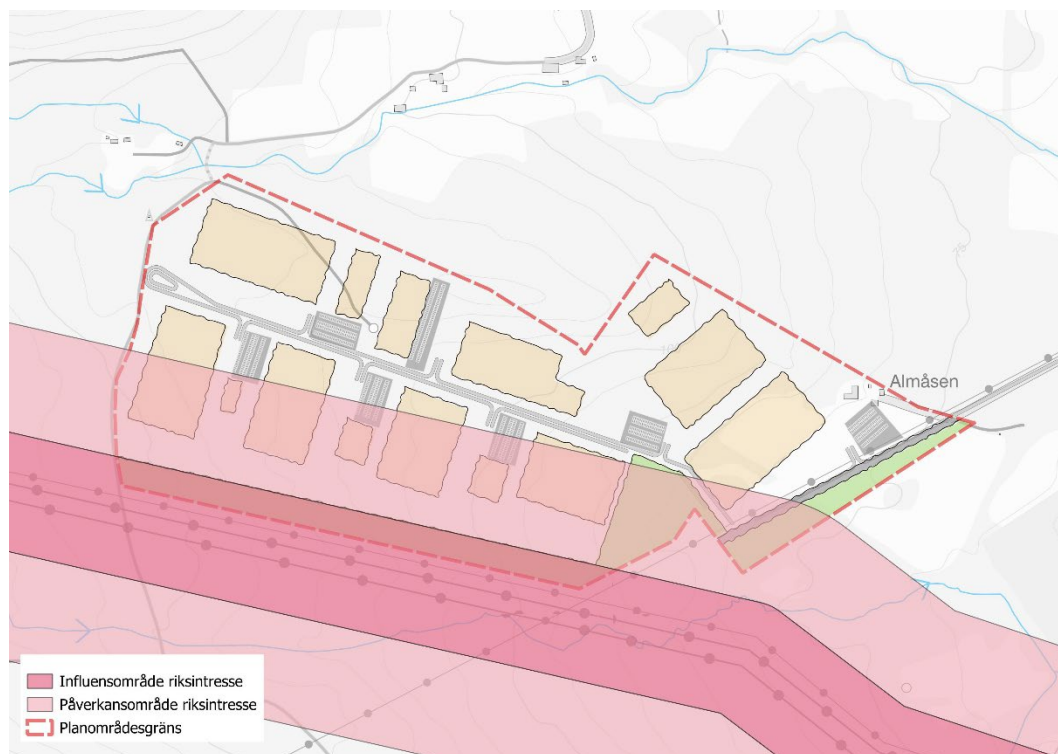
Riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken

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

Det utpekade området för riksintresse för totalförsvarets anläggningar vid en luftledning är 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. Hänsyn till riksintresse har tagits och marken är planlagd med prickmark, marken får inte förses med byggnad. Anläggning för hantering av dagvatten genom infiltration och fördröjning medges. Marken är också planlagd som markreservat för allmännyttig luftledning [1].

Utanför det utpekade området för riksintresse vid luftledning finns ett influensområde. Influensområdet sträcker sig 160 meter åt vardera håll från riksintresseytans gräns vid luftledning.

Bedömningen är att planförslaget inte medför negativ påverkan på riksintresset.



Figur 15 Planområdet ligger inom riksintresse och influensområde för totalförsvarets civila anläggningar.

Jordbruksmark

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

De användningar som möjliggörs genom planförslaget bedöms vart och ett vara väsentliga samhällsintressen. Kriminalvård utgör en samhällsviktig funktion vars lokalisering ställer särskilda krav på läge och infrastrukturanslutning. Industri- och verksamhetsmark i ett infrastrukturnära läge skapar förutsättningar för etablering och expansion av arbetsplatser samt möjliggör ett effektivt nyttjande av befintliga anläggningar som terminal, elnät och vägnät.

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

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

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Luft

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

MKN Buller

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

MKN Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Bodbäcken, Tövbäcken, Selångersfjärden, Selångersån och Sundsvallsfjärden samt grundvattenförekomsten Sundsvall tätort. Samtliga vattenförekomster, förutom Bodbäcken, har bedömd status och miljö kvalitetsnormer (MKN) vilka framgår i tabell 1. Genom regleringar i planförslaget säkerställs rening och fördröjning av dagvattnet till nivåer motsvarande ett nuläge. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte utmanar möjligheten att uppnå MKN för vatten.

Tabell 1. Recipienters statusklassning och miljö kvalitetsnormer.

	Statusklassning	MKN	Undantag
Tövbäcken (WA49716495) (VISS, 2026a)			
Ekologisk potential	Måttlig status På grund av övergödning och att det morfologiska tillståndet är påverkat av anlagda ytor och/eller aktivt brukad mark	God ekologisk status 2027	
Kemisk status	Uppnår ej god Baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och polybromerade difenyletrar.	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Selångerfjärden (WA58872308) (VISS, 2026b)			
Ekologisk potential	Måttlig status På grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim och konnektivitet samt belastning av näringsämnen.	God ekologisk status 2027	
Kemisk status	Uppnår ej god Baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och polybromerade difenyletrar.	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Selångersån (WA88797133) (VISS, 2026c)			
Ekologisk potential	Måttlig status På grund av att det morfologiska tillståndet är påverkat av anlagda ytor och/eller aktivt brukad mark samt belastning av näringsämnen	God ekologisk status 2027	
Kemisk status	Uppnår ej god Baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Kvicksilver har även lokala källor.	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Tidsfrist till 2027 för punktkälla med kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Sundsvallsfjärden (WA28544560) (VISS, 2026d)			
Ekologisk potential	Måttlig status Baserat på hydromorfologin.	God ekologisk status 2039	
Kemisk status	Uppnår ej god Baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och polybromerade difenyletrar, samt dioxiner och dioxinlika föreningar.	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Senare målår (2027) för dioxiner och dioxinlika föreningar. Tidsfrister (2027) för punktkälla med kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Sundsvall tätort (WA15114023) (VISS, 2026e)			

Kvantitativ status	God	God kvantitativ status
Kemisk status	Otillfredställande Baserat på flera ämnen som uppnår ej god på grund av omfattande påverkan av punktkällor och diffusa källor	God kemisk grundvattenstatus Tidsfrister till 2027 för Bensen, Benso(a)pyren, Nickel och nickelföreningar, Polyaromatiska kolväten (PAH9) samt bly och blyföreningar.

Strandskydd 7 kap MB

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningarna för försörjning av vatten- och avlopp är avhängig vilken verksamhet som etableras vid ett genomförande. Den verksamhet som bedöms vara mest belastande avseende bedömningen av antalet personer på plats (dag- och natt) är kriminalvård.

Försörjningen av vatten- och avlopp bedöms kunna lösas med en anslutning till den kommunala anläggningen. Utifrån preliminära utlåtanden från VA-huvudmannen blir möjligheten till nyttjande sannolikt flödesbegränsad genom avtal. Försörjningen av vatten- och avlopp är således en begränsande faktor vid ett genomförande. En kapacitetsutredning pågår inom ramen för planarbetet.

Utredning (Tyréns, 2026e) visar att enskild vatten- och avloppsanläggning fungerar. Enskild dricksvattenförsörjning bedöms dock som ett sämre alternativ ur ett risk- och tillståndshanteringsperspektiv.

Detaljplanen ger stöd för de funktioner som krävs för enskild vatten- och avloppsanläggning genom användningen teknisk anläggning (E) som gäller för all kvartermark. Den schematiska skiss som tagits fram under planarbetet anger att ledningsnät förläggs i gata (både den allmänna platsen och intern gata) och att kapacitetsreservoar förläggs inom planområdets nordvästra och sydvästra hörn. Planområdets topografi, även vid ett genomförande, ger att det finns förutsättningar att lösa spillvattenavledningen inom området med självfall, samt

att det sannolikt finns ett behov av att dricksvattenframledningen kan behöva ske över två tryckzoner.

Vägar och trafik

Den gata som ska anläggas inom allmän plats genomförs av exploitören för anslutning till platsen. Gatan ansluter till befintlig enskild väg som idag förvaltas av fastighetsägaren inom planområdet. Därefter ansluter den befintliga vägen till SCAs väg som går mellan Töva timmerterminal och väg 663.

EL, fiber och övriga ledningar

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

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Markberedning

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

Tekniska utredningar

Utredningar som ligger till grund för planförslaget är:

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

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

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

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

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

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

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

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

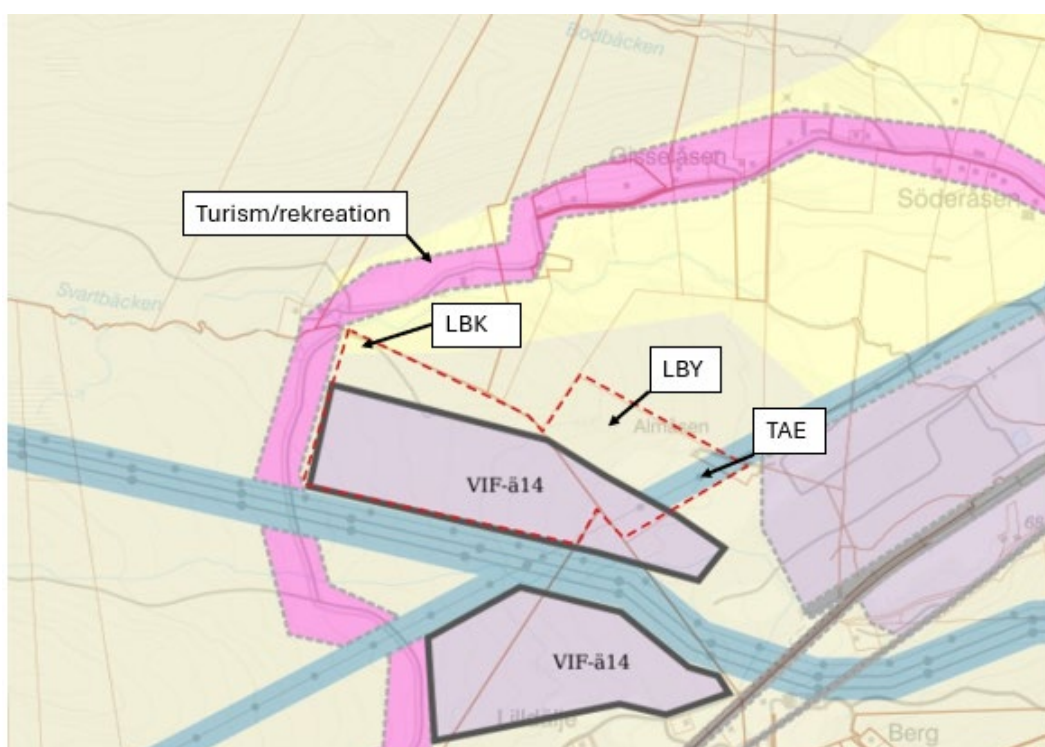
PLANPROGRAM

Planförslaget föregås inte av något planprogram.

ÖVERSIKTSPLAN

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

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



Figur 16. Markanvändningskarta kommunens gällande översiktsplan. Planområdet markeras ungefärligt i röd streckad linje (Källa: Sundsvalls kommun).

UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING

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

5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan biläggs planförslaget, se bilaga 1.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET

Topografi och natur

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

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

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

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

Vatten

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

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

Utredning (Tyréns, 2026e) visar att enskild vatten- och avloppsanläggning fungerar. Enskild dricksvattenförsörjning bedöms dock som ett sämre alternativ ur ett risk- och tillståndshanteringsperspektiv. Företrädesvis ansluts planområdet till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen. En kapacitetsutredning är under framtagande.

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Väganslutning

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

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

Kritisk trafiksituation för väg 633 som ansluter E14 i trevägskorsning uppstår under beräknad maxtimme för scenario kriminalvård (inkluderat trafik från Påläng) - servicenivån är ej godtagbar. Genomförs åtgärdsförslag blir servicenivån osäker. För E14 kommer önskvärd servicenivå inte överskridas i något av

utredningsalternativen. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte ger negativ påverkan på riksintresset. Se avsnitt *trafik*.

Ett genomförande av planförslaget bidrar till målsättningen om fler jobb i kommunen (5 000 nya jobb till 2030 enligt kommunens översiktsplan). Enligt kommunens trafikstrategi är målsättningen att fler resor inom kommunen ska vara hållbara och ske med kollektivtrafik, till fots eller med cykel. Givet planområdets geografi är bedömningen att de flesta resor till och från planområdet sker med bil. Riktlinjer enligt översiktsplanen för området specifikt är att platsen kan vara lämplig för verksamheter som inte är personalintensiva då det är långt till kollektivtrafik och långa cykelavstånd till bebyggelse.

Påverkan vid vattenverksamhet

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

Visuell omgivningspåverkan

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Ansvarsfördelning

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

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

Avtal

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

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

Fastighetsbildning

Allmänt

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostads-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Åtgärder

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

Planområdet omfattar idag hela fastigheten Söderåsen 2:6 och del av fastigheten Vattjom 2:42. Inom planområdet finns även ett mindre outrett samfällt markområde som idag inte används för gemensamt behov. För att genomföra planförslaget kan en sammanhängande fastighet bildas av hela planområdet genom att överföra berörd del av Vattjom 2:42 till Söderåsen 2:6 genom fastighetsreglering. Vid fastighetsregleringen bör det outredda samfällda markområdet avvecklas eftersom det inte längre används för ursprungligt eller för annat gemensamt ändamål och hindrar att marken används på ett ändamålsenligt sätt. Både vid pågående markanvändning och vid en framtida genomförande av detaljplanen.

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

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

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns idag ingen befintlig gemensamhetsanläggning.

Om planområdet ska indelas i flera fastigheter bör en eller flera nya gemensamhetsanläggning/-ar inrättas. Behov och omfattning av detta klargörs efter detaljprojektering vid genomförande och ansökan samt prövning inom en lantmäteriförrättning som initieras av exploitören. Följande gemensamhetsanläggningar kan då inrättas:

Inom området för allmän plats GATA kan gemensamhetsanläggning för väg bildas. Området som är utpekad för detta ändamål föreslås att avsättas som vägområde.

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

Servitut och ledningsrätt

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

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt bildas av lantmäterimyndigheten.

Planområdet berörs av följande befintliga ledningsrätter och servitut för kraftledningar:

Ledningsrätt akt 2281-80/210.9
Till förmån för Sundsvall Granlo 3:173 (E.ON)
Rätt till ledning för starkström genom planområdet.

Ledningsrätt akt 2281-95/22.1
Till förmån för Trafikverket.
Rätt till ledning för starkström längs planområdets sydvästra gräns.
Avtalsservitut 22-IM1-60/2008
Till förmån för Ragunda Ragundabotten 1:1014
Rätt till kraftledning

Avtalsservitut 22-IM1-92/12307
Rätt till kraftledning

Planförslaget har beaktat dessa rättigheter samt ledningsrätterna för övriga starkströmsledningar (akt 2281-85/161.1 och 2281-90/67.1) utanför planområdets sydvästra gräns genom planbestämmelser i syfte att rättigheterna ska kunna

fortsätta att fungera parallellt med detaljplanen utan behov av ändring eller omprövning.

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

Inom planområdet finns inga övriga befintliga rättigheter.

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

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedöms inte att några nya rättigheter behöver bildas.

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut inlämnas till lantmäterimyndigheten.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras genom planavtal.

Planavgift ska inte tas ut för detaljplanen.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bilaga 2 - Scenario 1

Bilaga 3 – Scenario 2

Bilaga 4 -Sektioner

Bilaga 5- Siktlinjeanalys

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hampus Frölander
Planarkitekt

Maria Falkö Palm
Planarkitekt (Tyréns Sverige AB)

Detaljplan för
Industri- och verksamhetsområde i Almåsen
Vattjom 2:42 och Söderåsen 2:6
Tuna och Selånger, Sundsvalls kommun

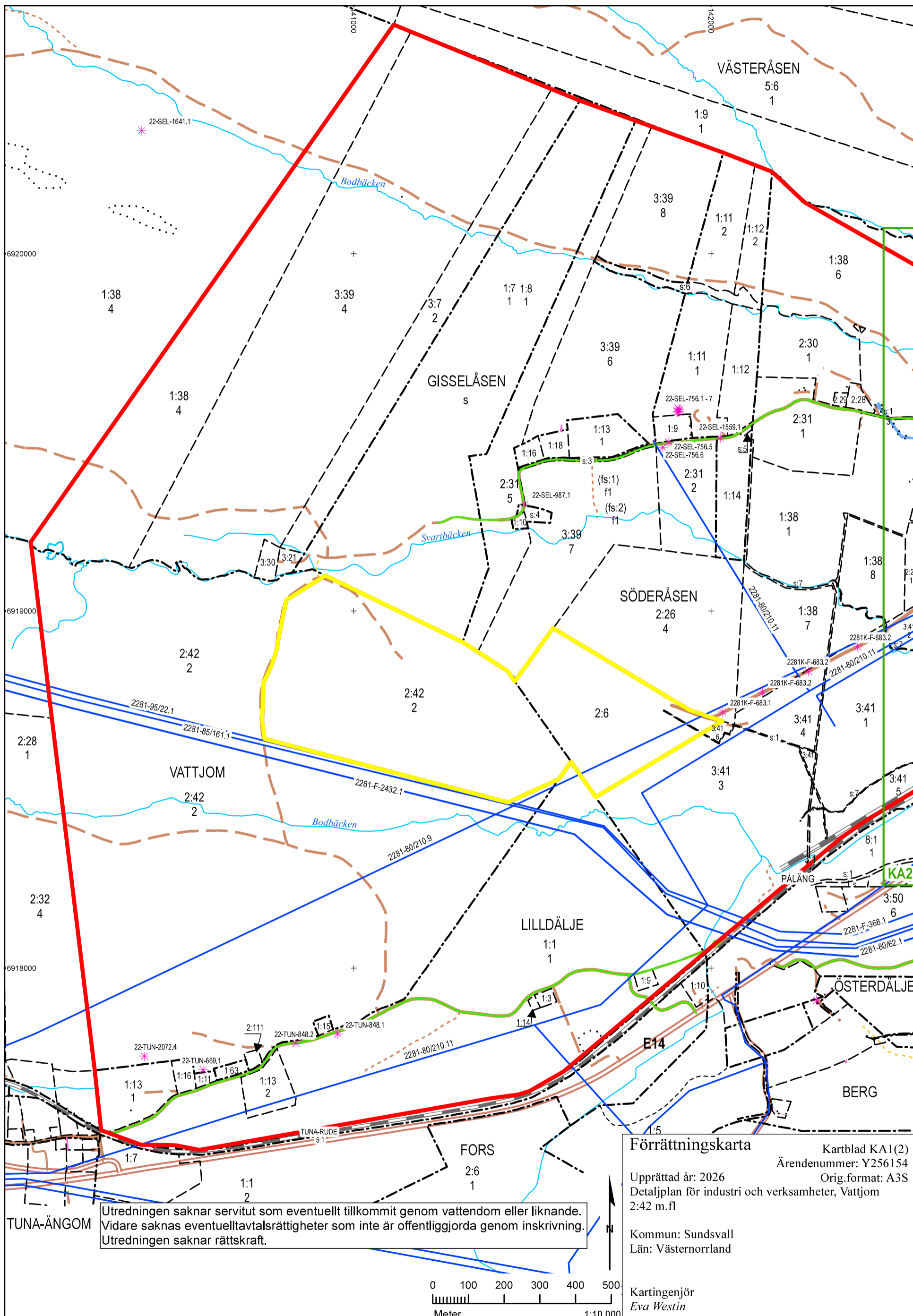
SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län
Polisen, Sundsvall
Sundsvall-Timrå flygplats
Luftfartsverket
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland
Teliasonera Mobile Networks AB
Skanova Accessnätsplanering
Trafikverket
E.ON
Kriminalvården

SVK Svenska kraftnät
MCF Myndigheten för civilt försvar
Kommunstyrelsekontoret
Kultur- & fritidsförvaltningen
IAF Individ och arbetsmarknadsförvaltningen
Lantmäterikontoret
Medelpads räddningstjänstförbund
Miljökontoret
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

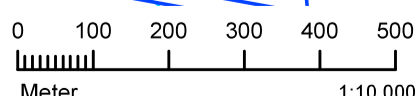
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar med flera.

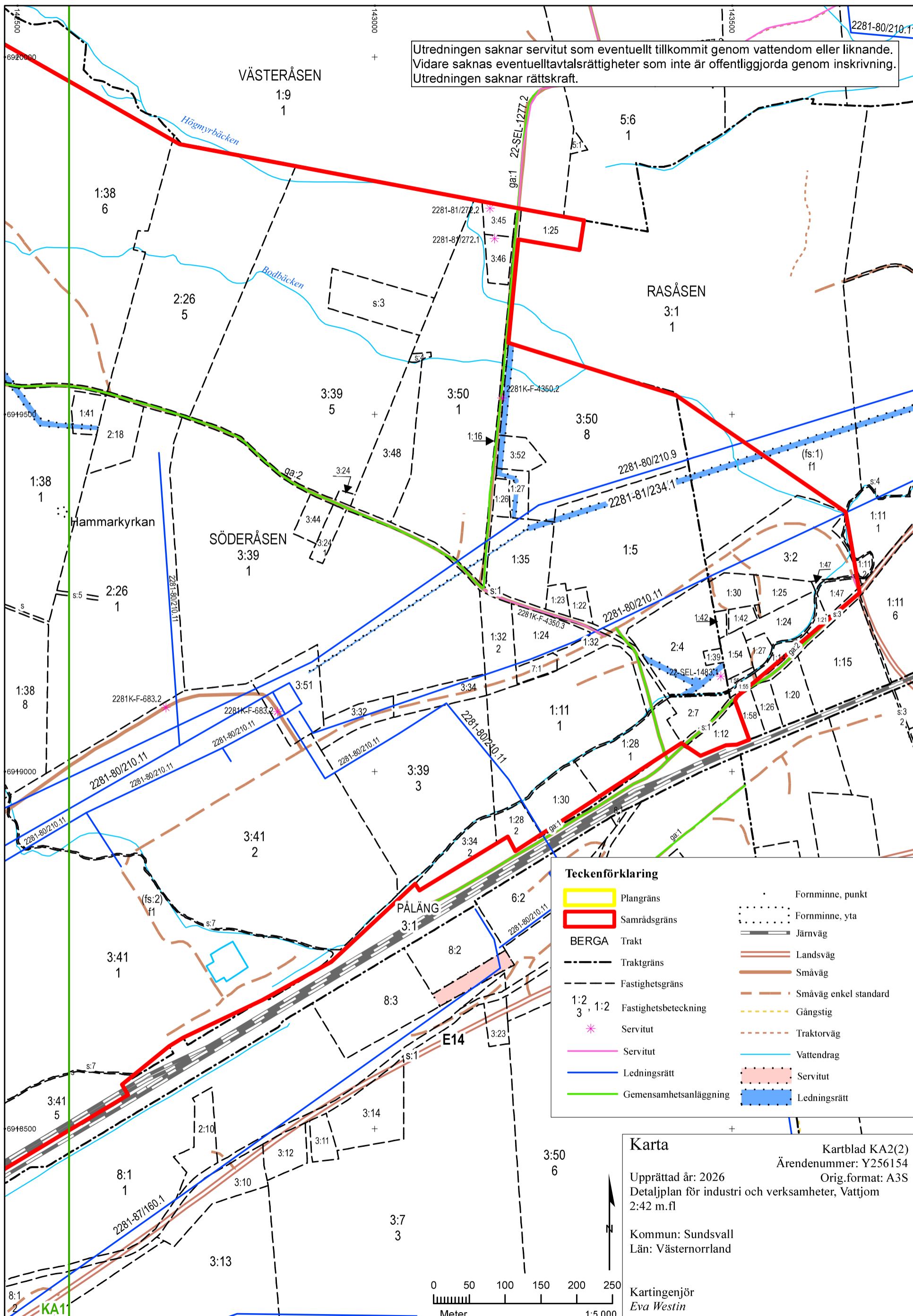


Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuelltavtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning. Utredningen saknar rättskraft.

Förrättningskarta
 Kartblad KA1(2)
 Ärendenummer: Y256154
 Upprättad år: 2026
 Orig.format: A3S
 Detaljplan för industri och verksamheter, Vattjom
 2:42 m.fl
 Kommun: Sundsvall
 Län: Västernorrland
 Kartingenjör
 Eva Westin



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



Teckenförklaring

	Plangräs		Fornminne, punkt
	Samrådsgräs		Fornminne, yta
BERGA	Trakt		Järnväg
	Traktgräs		Landsväg
	Fastighetsgräs		Småväg
	Fastighetsbeteckning		Småväg enkel standard
	Servitut		Gångstig
	Servitut		Traktörväg
	Ledningsrätt		Vattendrag
	Gemensamhetsanläggning		Servitut
			Ledningsrätt

Karta

Kartblad KA2(2)
 Ärendenummer: Y256154
 Upprättad år: 2026
 Detaljplan för industri och verksamheter, Vattjom
 2:42 m.fl
 Kommun: Sundsvall
 Län: Västernorrland

Kartingenjör
 Eva Westin

