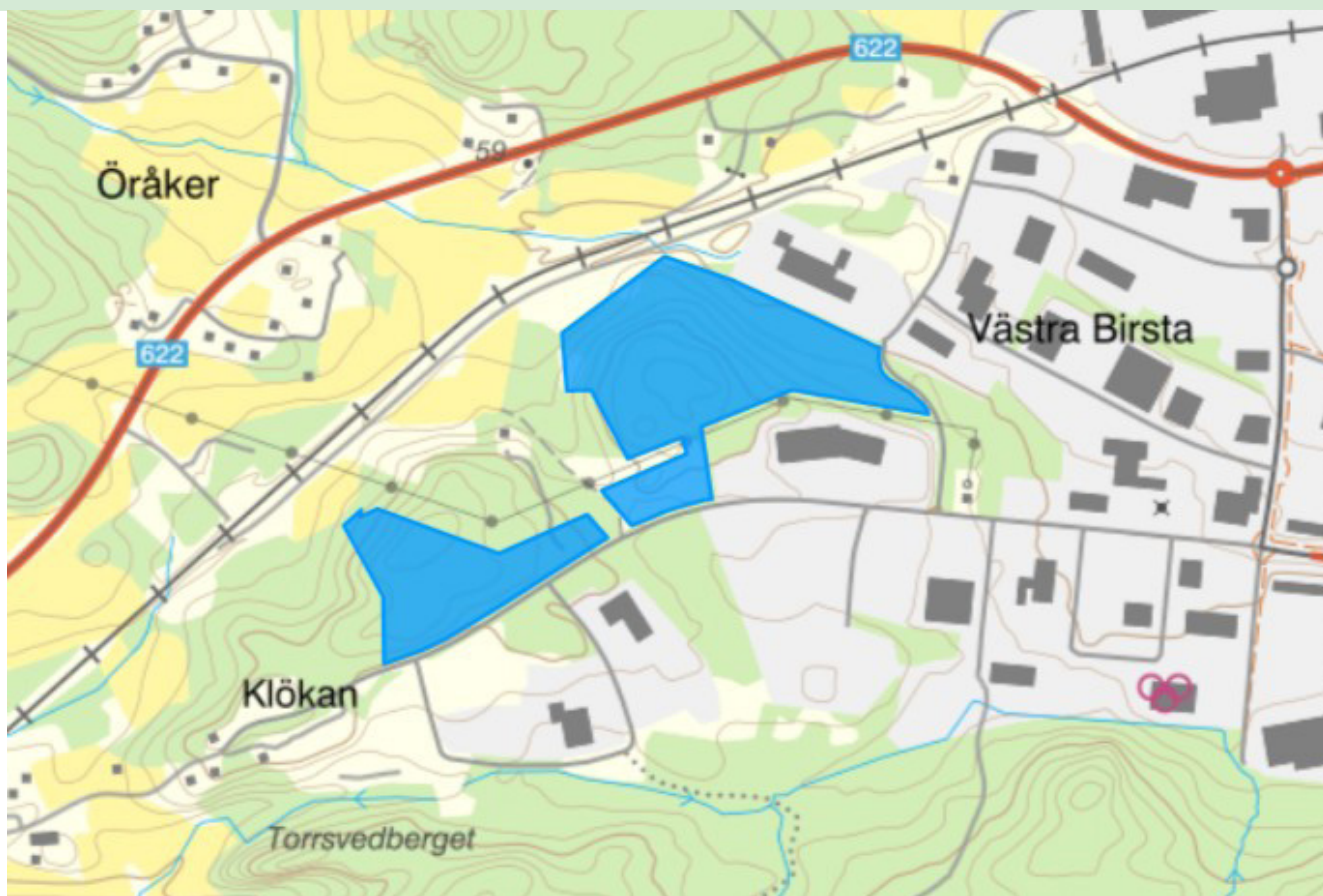


Granskning 27 augusti - 18 september 2026



Området för detaljplanen är markerat med blått.

Detaljplan för

Del av Klökan 1:16 m.fl Västra Birsta

Skön, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 26 augusti 2026

Kontaktperson:

Hampus Frölander, telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 4 juli 2025
- ☐ Granskning t o m 18 september 2027
- ☐ Antagen av Kommunfullmäktige ## 202
- ☐ Laga kraft ## 202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE.....	3
BAKGRUND OCH PLANDATA.....	3
Planförfarande.....	3
Områdets läge och areal	3
Markägförhållanden.....	4
Området idag.....	4
Arbetsplatser, övrig bebyggelse och service	5
PLANFÖRSLAG.....	5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Tillgänglighet och hållbart resande	7
Barnkonventionen.....	8
Natur och landskap.....	8
Arkeologi	11
Historisk beskrivning	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	11
MARKMILJÖ	12
Grundvattenförhållanden.....	13
RISKER STÖRNINGAR	14
Radon	14
Dagvatten	14
Buller	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	16
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	16
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB.....	17
MKN Utomhusluft	17
MKN Omgivningsbuller.....	18
MKN Vatten	18
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	19
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	19
Översiktsplan 2040.....	19
Detaljplaner	19
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	20
Landskapsbild.....	20
Bostäder.. ..	21
Trafik.....	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
Vatten och avlopp	22
Värme	22
El.....	22
Avfall.....	22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
Tidplan.....	23
Genomförandetid	23

FASTIGHETSÄRTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	24
Allmänt	24
Fastighetsbildning	24
Kvartersmark.....	20
Gemensamhetsanläggning	24
Servitut och ledningsrätt	25
Inverkan på befintliga rättigheter	25
Nyttillkomna rättigheter	25
Ansökan om lantmäteriförrättning	26
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning	26
Utom planområdet	26
EKONOMISKA FRÅGOR	27
Planekonomi.....	27
BILAGOR	28

FASTIGHETSFÖRTECKNING – KARTA

BILAGOR OCH SAMRÅDSREDOGÖRELSE finns att ta del av på kommunens hemsida:

<https://www.sundsvallvaxer.se/vastra-birsta>

Detaljplan för
Del av Klökan 1:16 m.fl Västra Birsta
Skön, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att skapa ny mark för industri- och verksamhetsändamål inom del av fastigheten Klökan 1:6 m.fl. Att kunna erbjuda ny mark för industri- och verksamhetsändamål inom ett redan etablerat verksamhetsområde är viktigt för att skapa nya företagsetableringar och arbetstillfällen inom Sundsvalls kommun. Området har ett attraktivt läge med goda kommunikationer då det ligger i nära anslutning till både E4 och Timmervägen som ansluter mot E14. Den strategiska placeringen ger smidiga transportmöjligheter för både gods och personal. Dessutom finns en väl utbyggd infrastruktur i området, vilket ytterligare stärker platsens potential för verksamhetsutveckling.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Planavdelningen tillsammans med Mark- och exploateringsavdelningen på stadsbyggnadskontoret har inkommit med förfrågan om att möjliggöra ny industri- och verksamhetsmark för område VIF-u i översiktsplanen. Kommunstyrelsens plan- och utvecklingsutskott beslutade 2024-05-21 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Planförfarande

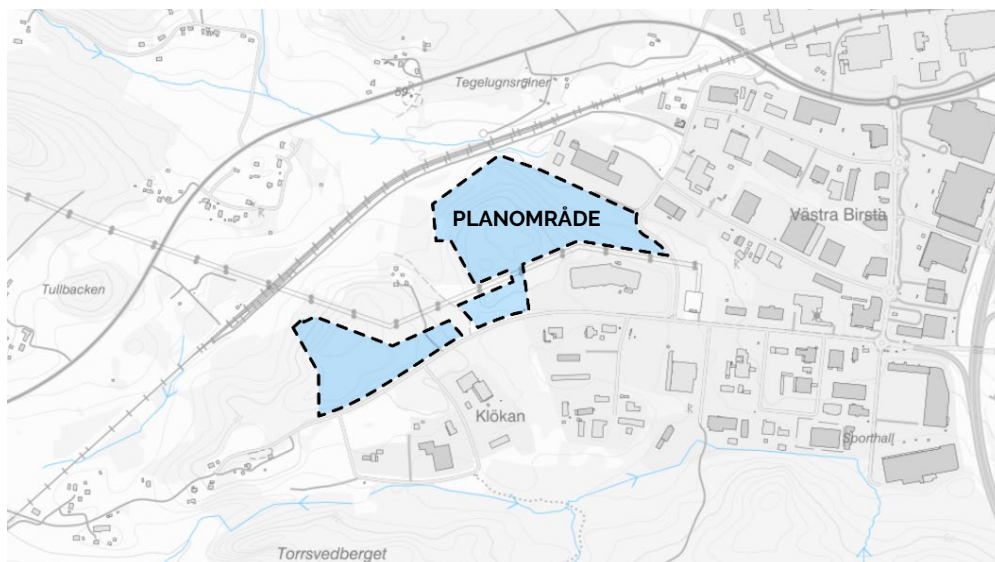
Detaljplanen hanteras utifrån standardförfarande då planen anses vara förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse av någon annan anledning. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Områdets läge och areal

Planområdet omfattar cirka 19 hektar och är beläget norr om Klökanvägen i västra Birsta, drygt 9 km från Sundsvalls centrum.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Sundsvalls kommun.



Området idag

Området är beläget i sydvästra delen av Västra Birsta handelsområde. Marken består främst av barrskog med inslag av lövträd i kuperad terräng där berg i dagen förekommer på ett flertal ställen. I sydöstra delen av planområdet finns ett markområde som Sundsvalls kommun genom arrende upplåtit för snötipp. Inom området har E.ON en befintlig kraftledningsgata som håller på att byggas ut. Norr om området ligger järnvägen som ägs av Trafikverket.



Snötipp

Arbetsplatser, övrig bebyggelse och service

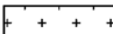
Inom Västra Birsta handelsområde finns ett flertal verksamheter etablerade inom området. Bebyggelsen är generellt storskalig. Bland annat har PostNord ett större utlämningsställe och nyligen har Permobil samt Kyl och frysexpressen etablerat sig. Enstaka villabebyggelse finns strax väster om planområdet.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör markanvändningen industri. Inom kvartersmarken finns utrymme för stora sammanhängande industriytor, men även mindre verksamheter inryms i föreslagen markanvändning. Omfattande förändring av marken behöver genomföras för att kunna skapa plana ytor. Nockhöjd på 20 meter föreslås samt en byggnadsarea på 60 % av fastighetsarean vilket möjliggör för många olika typer av industri- och verksamhetsetableringar.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planbestämmelser enligt detaljplan		Syftet med planbestämmelsen
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN <i>Kvartersmark</i>		
E	Tekniska anläggningar	Bestämmelsen används för att möjliggöra tekniska anläggningar inom detaljplanen för exempelvis tryckstegringsanläggning och transformatorstation.
J	Industri	Bestämmelsen används för att redovisa detaljplanens föreslagna markanvändning. Användningen <i>Industri</i> används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK <i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
	Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Bestämmelsen används för att visa vart viss typ av bebyggelse får placeras. Genom att planlägga med korsmark hindras huvudbyggnad från att kunna placeras nära kraftledningen.
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
h_1	Högsta nockhöjd är 20 meter	Bestämmelsen används för att reglera den högsta tillåtna nockhöjden för bebyggelse inom planområdet.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
	Markens lutning	Marken inom planområdet ska luta åt syd/sydväst för att vattnet vid skyfall inte ska påverka Trafikverkets anläggningar samt övriga verksamheter i området norr om planområdet.
n_1	Dagvattenhantering	Anläggning för hantering och rening av dagvatten. Bestämmelsen används för att säkerställa att dagvatten kan hanteras inom planområdet.
n_2	Vegetation	Marken får inte hårdgöras.
n_3	Dagvattenhantering	Minst 10 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet ska avsättas för dagvattenhantering.
n_4	Dagvattenhantering	Minst 13 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet ska avsättas för dagvattenhantering.
<i>Utnyttjandegrad</i>		
e_1	Största byggnadsarea är 60 %	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Villkor för lov		
a ₁	Bygglov	Bygglov får inte ges för ny verksamhetsetablering förrän åtgärder för att omhänderta dagvatten har genomförts. Planbestämmelsen används för att säkerställa att dagvatten från planområdet inte påverkar omkringliggande verksamheter och infrastruktur.

Planeringsförutsättningar

Tillgänglighet och hållbart resande

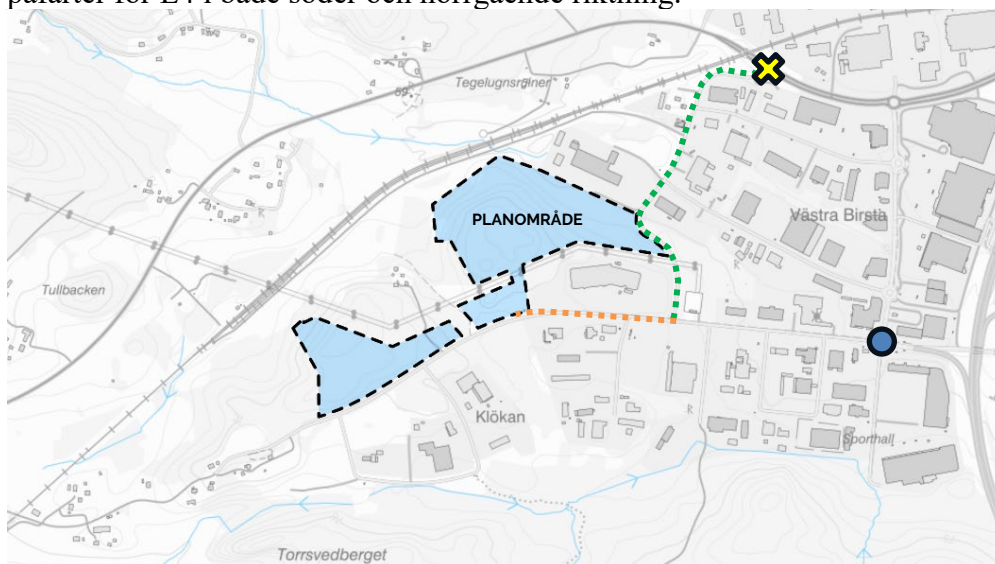
Planområdet ligger utmed Klökanvägen cirka en kilometer väster om cirkulationsplatsen vid Gesällvägen/Klökanvägen där även närmaste busshållplats för busslinjer i linjetrafik finns.

Den befintliga gång- och cykelvägen som finns längs med Klökanvägen sträcker sig cirka 750 meter från cirkulationsplatsen vid Gesällvägen/Klökanvägen och västerut mot planområdet. Aktuell detaljplan är utformad i likhet med övriga detaljplaner som ligger utmed Klökanvägen där ett släpp mellan planområdet och Klökanvägen har lämnats som möjliggör för en framtida utbyggnad av gång- och cykelvägen längre västerut. Genom att möjliggöra för hållbara resor till området bidrar detta till målet om att minst 75 % av allt resande ska göras med gång, cykel och kollektivtrafik fram till år 2040, enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan ÖP2040.

Den framtagna trafikutredningen bilaga 1, *TRAFIKUTREDNING DETALJPLAN FÖR BIRSTA KLÖKAN 1:16 M.FL. VÄSTRA BIRSTA*, upprättad av Tyréns 2025-10-01 syftar till att beskriva trafiksituationen idag, exploateringens trafikallstring och dess förväntade påverkan på omkringliggande vägnät. Sammanfattningsvis visar utredningen att den planerade exploateringen i västra Birsta kommer att öka trafikbelastningen. Korsningarna kommer dock fortfarande att ha en belastningsnivå som ligger inom önskvärd eller godtagbar servicenivå enligt den disponering av trafiken och trafikantbeteenden som utredningen har utgått ifrån.

Den korsningspunkt som beräknas få högst belastning är cirkulationsplatsen Gesällvägen/Klökanvägen, och då handlar det om Klökanvägens västra tillfart. Åtgärder bedöms inte krävas för att uppnå godtagbar servicenivå. Det är främst under högttrafik, löningshelger och lördagseftermiddagar som cirkulationsplatsen vid Gesällvägen/Klökanvägen är som högst belastad, men även vardagar kan kortare tider med fördröjning i cirkulationen uppstå.

Förmanslänken samt del av Klökanvägen är tänkt att användas som primära in- och utfartsvägar för att ta sig till planområdet. Via Förmanslänken får man koppling till Timmervägen som leder vidare mot E14 väster ut samt till av- och påfarter för E4 i både söder och norrgående riktning.



- Cirkulationsplats Gesällvägen/Klökanvägen
- Förmanslänken
- X Anslutning Timmervägen
- Klökanvägen

Infart till planområdet sker via Klökanvägen. För att möjliggöra anslutningar till planområdet från Klökanvägen, får in- och utfarter anordnas enligt detaljplaneförslaget med servitut över gällande detaljplan 2281K-2717SKÖ.

All parkering sker inom fastigheten där antalet parkeringsplatser kommer kunna tillgodoses då tillräckligt stora ytor finns. Antalet parkeringsplatser ska överensstämma med gällande parkeringsnorm för aktuellt område. Planområdet ligger inom zon C vilket medför ett parkeringstal som motsvarar 10 parkeringsplatser och 2 besöksparkeringsplatser per 1000 kvm BTA.

Barnkonventionen

Då planförslaget är beläget inom ett redan väl etablerat verksamhetsområde där barn normalt inte vistas anses detta förslag inte innebära någon negativ påverkan för barn och deras hälsa. Behovet av en barnkonsekvensanalys bedöms ej vara nödvändig. Se bilaga 2 för att ta del av den fullständiga bedömningen.

Natur och landskap

En naturvärdesinventering finns framtagen för planområdet och kan läsas i sin helhet i bilaga 3, *Naturvärdesinventering (SS199000:2023), Birsta Sundsvall 2024*, upprättad av Väg & Miljö 2025-03-11.

De östra delarna av planområdet utgörs av yngre granskog och igenväxningsmark. I den västra delen av planområdet finns mindre ytor med äldre barrskog samt relativt stort inslag av lövträd, framför allt i form av asp, där ett flertal aspar är grova och relativt gamla. Fläckvis finns ytor med exempelvis berg i dagen och/eller storbäckighet. Dessa ytor är i allmänhet för små och för påverkade för att kunna innehålla naturvårdsintressanta arter. Landskapet i övrigt präglas av skogsbruk och större delen av såväl planområdet som förstudieområdet har avverkat de senaste 50 åren. Inom förstudieområdet finns det inga skyddade eller i övrigt värdefulla naturområden.

Det finns tidigare fynd av värdearter från förstudieområdet som kan kopplas till miljöerna inom planområdet, i samtliga fall rör det sig om fåglar. Vidare har den invasiva arten blomsterlupin noterats inom förstudieområdet.

Biotopskyddsområden utgör en form av områdesskydd som kan användas för att skydda små mark- och vattenbiotoper som är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Inom planområdet finns det inga objekt som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Landskapet skiljer sig i höjd och utgörs av två berg i sydvästra respektive nordöstra delen av området. Den högsta punkten inom utredningsområdet ligger på +88 meter (RH 2000) i närheten av Klökanvägen medan den lägsta punkten ligger på +50 meter i den nordöstra delen av området som angränsar mot DHL. En större kraftledningsgata delar upp området i två delar.

Fågelinventering

Under 2024 genomfördes en första fågelinventering. Under våren/sommaren 2025 pågick en kompletterande inventering av fåglar som finns att ta del av som bilaga 4 *Hackspettsinventering, Birsta Sundsvall 2025*, upprättad av Väg & Miljö 2025-09-12. Den kompletterande inventeringen krävdes för att utreda hur en framtida exploatering enligt detaljplanens utformning skulle kunna påverka fågellivet i området. Inom ramen för den kompletterande inventeringen kombinerades informationen från tidigare förstudie och information från naturvärdesinventeringen. Ny information inhämtades från fältbesök på plats i området samt utsättning av ljudboxar med automatisk inspelning, detta för att öka chanserna att få en heltäckande bild av framför allt förekomsten av hackspettar.

Fältbesöken utfördes genom att inventeraren rörde sig fritt inom området under tre tidiga mornar. Fältbesöken ägde rum under mars och juni 2025. Inventeraren noterade samtliga hackspettar som sågs och hördes, och därtill övriga naturvårdsintressanta fåglar. Eventuella hackmärken och bohål noterades också. Nedan följer datum för genomförda manuella fältbesök.

*** Fältbesök 1 2025-03-22 * Fältbesök 2 2025-03-29 * Fältbesök 3 2025-06-10**

Samtliga fältbesök genomfördes vid klart eller halvmulet väder under vindfria dagar utan nederbörd. Under inventeringen noterades totalt fem hackspettsarter: gråspett, gröngöling, mindre hackspett, spillkråka och större hackspett.

Utifrån de observationer som gjordes under den kompletterande inventeringen rekommenderades att en artskyddsutredning skulle tas fram. Detta för att utreda huruvida den planerade exploateringen är förenligt med artskyddsförordningen med avseende på fåglar.

Vidare rekommenderades att undanta de lövträdsdominerade områdena i västra delen av inventeringsområdet från exploatering. Lövträdsområdena bedöms utgöras av värdelandskap enligt tidigare utförd naturvärdesinventering och det är viktigt att de behåller sin funktion som födosöks- och häckningsplats för fåglarna.

Artskyddsutredning

Artskyddsutredningen *Artskyddsutredning fåglar, Detaljplan Klökan 1:16, västra Birsta, Sundsvall kommun 2026*, upprättad av Väg & Miljö 2026-03-10 finns att ta del av som bilaga 5 och redovisar relevanta artskyddsbestämmelser samt de principer som ligger till grund för bedömningen av potentiella effekter på de berörda arterna. Utifrån planförslaget analyseras berörda arters förekomst, ekologiska förutsättningar och den planerade exploaterings påverkan. Eventuella skyddsåtgärder redovisas och avslutningsvis görs en samlad bedömning av planens förenlighet med artskyddslagstiftningen och gällande praxis.

Artskyddsutredningen visar att planförslaget berör flera fågelarter som nyttjar området under häckningstid. För merparten av de bedömda arterna kan påverkan undvikas genom skyddsåtgärder, främst genom att störande arbeten inte utförs under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod (15 mars–15 augusti). Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms detaljplanen kunna genomföras utan att förbuden i artskyddsförordningen överträds.

I utredningen har en bedömning gjorts där man konstaterar att artskyddsförordningens förbud inte riskerar att överträdas om föreslagna skyddsåtgärder genomförs. De anpassningar som gjorts i planförslaget där cirka 50 procent av det västra området tagits bort samt att avverkning/störande markarbeten förbjuds under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod 15 mars – 15 augusti bedöms säkerställa att berörda arters ekologiska funktioner kan upprätthållas. Även om vissa fågelarters livsmiljöer påverkas bedöms påverkan inte vara så omfattande att arternas bevarandestatus eller ekologiska funktioner äventyras.

Arkeologi

En arkeologisk utredning steg 1 finns framtagen för planområdet.

I utredningen hittades 16 kulturhistoriska lämningar som utgjordes av 4 röjningsrösen, 3 husgrunder, 1 hård, 1 stenbrott, 1 brunn, 2 färdvägar och 2 hägnader. Västernorrlands museum rekommenderar att inga ytterligare åtgärder krävs för dessa lämningar.

Vidare i utredningen påträffades 2 lämningar som registrerades som möjliga fornlämningar, ett område med två stensättningsliknande röjningsrösen och en jordkällare. Vid genomförande av detaljplanen kan det bli aktuellt att genomföra en arkeologisk utredning steg 2 för dessa lämningar.

För att ta del av hela utredningen med fullständig beskrivning och kartor se bilaga 6, *Protokoll över arkeologisk utredning steg 1 i Birsta, Skön socken*, upprättad av Västernorrlands museum 2024-10-25.

Historisk beskrivning

Flygbilder från 1944 och framåt visar att området till största del utgjorts av obruten skogsmark. Mitt i området finns en äldre gård som tidigare hade ängs – och åkermarker, dessa är numera igenväxta. I nordvästra delen av området har det skett markarbeten i samband med bygget av järnvägen. Ingen av dessa verksamheter bedöms påverka planens lämplighet. Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas finns inga förorenade och potentiellt förorenade områden listade inom utredningsområdet. MIFO står för Naturvårdsverkets **metodik** för **inventering av förorenade områden**.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen, bilaga 7, *PM Geoteknik, Detaljplan Birsta*, upprättad av AFRY 2026-03-20, består marken generellt av ett tunt lager humus i ytan som underlagras av en siltig sand som sträcker sig ned till ungefär 1 meter under markytan. Denna underlagras i sin tur av en siltig sandig morän. I vissa fall utgörs den första metern däremot av ett ler/siltlager som överlagras av en torrskorpa. Bergnivån ligger generellt kring 4 meter under markytan. Det största påträffade djupet till berg ligger kring 5 meter och påträffades i den södra delen av utredningsområdet. Berg i dagen har påträffats vid både det sydvästra- och nordöstra berget.

Risken för sättningar bedöms som liten för området generellt. Beroende på mängden silt och ler kan den första metern dock vara något känslig.

Totalstabilitetsberäkningar samt tvärsektioner har tagits fram för området med fokus på planområdets nordöstra delar. Underlaget redovisas i kapitel 7, bilaga 7, *PM Geoteknik, Detaljplan Birsta*, upprättad av AFRY 2026-03-20. Resultatet visar att endast släntstabiliteten i sektion B (krönet i nordligaste delen av planområdet som är beläget närmast järnvägen) ej uppnår erforderlig säkerhetsfaktor.

Detta gäller dock slänten ned mot väg och järnväg som inte anses bli påverkad av planerad utfyllnad. Topografin vid planerad utfyllnad är betydligt flackare och anses stabil. Lägsta godtagbara säkerhetsfaktor har ansatts till 1,50 vid odränerad analys, 1,40 vid kombinerad analys samt 1,30 vid dränerad analys, i enlighet med IEG Rapport 4:2010. Utförda stabilitetsberäkningar visar att erforderlig säkerhetsfaktor uppnås och att stabiliteten i området därmed anses vara tillfredsställande för planerad exploatering. Stabilitetsberäkningarna redovisas i sin helhet i bilaga 1 *Stabilitetsberäkningar* tillhörande Bilaga 7, *PM Geoteknik, Detaljplan Birsta*, upprättad av AFRY 2026-03-20.

Enligt den bergtekniska utredningen, bilaga 8, *Bergteknisk utredning inför upprättande av detaljplan på fastigheter i Birsta, Sundsvalls kommun*, upprättad av AFRY 2026-01-14 bedöms bergmassan som storskaligt stabil och planerade industribyggnader förutsätts kunna grundläggas utan förstärkningsåtgärder genom plattgrundläggning på berg, packad sprängbotten eller morän.

För att komma ned till fast botten (morän) erfordras schakt med ett varierande djup på cirka 1 meter beroende på lokalisering inom området. I de fall där schaktning kommer att ske under grundvattennivån förordas tillfällig grundvattensänkning alternativt schakt inom tillfällig stödkonstruktion. Grundläggning får ej utföras ovan tjälad mark. Jorddjupet ned till berg ligger mestadels kring 4 meter under markytan men det finns områden med ytligare berg vid undersökningsområdets sydvästra- samt nordöstra berg. I anslutning till dessa områden kan bergsprängning vara aktuellt om grundläggning skall utföras djupare än jorddjupet, bilaga 7, *PM Geoteknik, Detaljplan Birsta*, upprättad av AFRY 2026-03-20.

Nya bergsslänter ska besiktas av bergsakkunnig och ska vid behov bergförstärkas med till exempel bergbult för att säkerställa långsiktig släntstabilitet. Då marken ställvis utgörs av storblockig morän i sluttningar samt att lösa block har noterats i befintliga bergsslänter krävs försiktighet vid arbete nära dessa slänter. Lösa block rekommenderas att tas bort i samband med schaktning eller sprängning för att minimera risken för blocknedfall och ras. I övrigt bedöms inga åtgärder nödvändiga i nuläget. Även intilliggande slänter utanför detaljplaneområdet har beaktats. Riskerna avseende moränslänter och lösa block redovisas i observationspunkterna i den bergtekniska utredningen och tillhörande bilaga och utöver dessa kan man ej se någon risk att intilliggande slänter ska påverka detaljplaneområdet, bilaga 8, *Bergteknisk utredning inför upprättande av detaljplan på fastigheter i Birsta, Sundsvalls kommun*, upprättad av AFRY 2026-01-14.

Markmiljö

Inom utredningsområdet togs totalt 14 stycken jordprover ner till cirka 2 meter under markytan varav 10 stycken skickades för analys. Jordproverna jämförs mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM)

och mindre känslig markanvändning (MKM). En jämförelse görs även med Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk (MRR). Placeringen av provpunkterna finns att ta del av i bilaga 9, sid 15, *PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Detaljplan Västra Birsta, Sundsvalls kommun*, upprättad av AFRY 2025-01-30.

Resultaten från utförd markundersökning visar på föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i två av proverna. Detta gäller ämnena arsenik, kobolt och nickel. Utöver detta så har det påvisats halter överskridande riktvärdena för mindre än ringa risk (MRR) i fyra av provpunkterna. På grund av detta behöver en anmälan göras till tillsynsmyndigheten om eventuella överskottsmassor avses att återanvändas i anläggningsändamål på annan plats.

Med hänsyn till den planerade användningen av området för industriverksamhet bedöms någon vidare provtagning ej vara nödvändig. MKM är styrande för bedömningen och inga värden påträffades över dessa riktvärden. Analysresultaten kan läsas i sin helhet i bilaga 9, *PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Detaljplan Västra Birsta, Sundsvalls kommun*, upprättad av AFRY 2025-01-30.

Grundvattenförhållanden

I samband med att den miljötekniska markundersökningen kontrollerades även grundvattennivån samt dess kvalitet. Grundvattenrörens benämning är 24AF07 samt 24AF22. Grundvattennivån varierar mellan cirka 0,0 - 5,3 meter under befintliga marknivåer. Bilaga 7, *PM Geoteknik, Detaljplan Birsta*, upprättad av AFRY 2026-03-20. Placeringen av grundvattenrören finns att ta del av i bilaga 9, sid 15, *PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Detaljplan Västra Birsta, Sundsvalls kommun*, upprättad av AFRY 2025-01-30.

Analysresultaten för grundvatten visade på förhöjda halter av PAH-L och nickel i grundvattenrör 24AF22. Resultaten påvisar även förhöjda halter av arsenik och zink. Detta grundvattenrör är placerat vid området som används som snötipp. En möjlig förklaring till den förhöjda halten av PAH-L kan vara infiltration av vatten från snötippen då det är vanligt att snö kan innehålla bland annat PAH, men atmosfärisk deposition av PAH kan också vara en förklaring. I grundvattenrör 24AF07 visade analysresultaten förhöjda halter av nickel.

Bedömning är att då alla uppmätta halter understiger Livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten så behövs ingen vidare utredning. För att ta del av analysresultaten för grundvatten se bilaga 9, sid 35, *PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Detaljplan Västra Birsta, Sundsvalls kommun*, upprättad av AFRY 2025-01-30.

Risker & Störningar

Radon

Grovkorniga grusiga moräner kan innehålla radonhaltig jordluft. Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler samt Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter (SSMFS 2018:10) om radon på arbetsplatser. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde och mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 10, *Rapport Dagvattenutredning Västra Birsta*, upprättad av AFRY 2026-04-28. Området är idag främst skogsmark och kalhygge. Ungefär halva området avvattnas idag västerut till Ottsjöbäcken medan andra halvan avvattnas österut till Ljustabäcken. Det finns risk för översvämningsproblematik nedströms från planområdet varav det framtida flödet från bebyggda ytor behöver fördröjas ner till befintlig nivå. Vidare har Trafikverket ett dike norr om planområdet längs järnvägen som inte ska ta emot något mer vatten än i dagsläget. I mitten på planområdet finns även en fastighet som kommunen inte äger och som därför inte ska hantera något dagvatten från de planerade etableringsytorna. Därav måste marken inom planområdet höjdsättas så att vattnet rinner åt nordost enligt anvisningarna i dagvattenutredningen.

Markförutsättningarna inom utredningsområdet visar på en mestadels låg till medelhög genomsläpplighet vilket bidrar till en begränsad infiltrationskapacitet i området och att marken därmed lämpar sig dåligt för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Översiktliga flödesberäkningar har utförts med en klimatkfaktor på 1,25 i enlighet med Sundsvalls kommuns dagvattenplan. Regnintensitet har beräknats med specifikt flöde för ett 30-årsregn respektive 100-årsregn. Dagvattenutredningen beskriver även hur föroreningsituationen ser ut före och efter planerad exploatering.

För rening och fördröjning av dimensionerande 30-årsregn rekommenderas nedsänkta växtbäddar i 10% av industriytorna enligt kraven i Sundsvalls kommuns dagvattenplan. I delar av området behöver det dock tas cirka 12% av industrietan i anspråk eller vara något djupare än normalt för att klara fördröjningen av ett dimensionerande 30-årsregn.

Föroreningskoncentrationer och mängder har beräknats både för den befintliga situationen och för den planerade situationen efter exploateringen. Beräkningarna inkluderar ämnen som fosfor, kväve, bly, koppar och zink med mera. Det har visats att föroreningshalterna i dagvattnet kommer att öka efter exploateringen, vilket beror på ökad hårdgjord yta och förändrad markanvändning. Även om

föroreningshalter och mängder ökar, bedöms de öka till en nivå som kan hanteras genom de föreslagna åtgärderna.

I rapporten redovisas en bedömning om att den ökade föroreningsbelastningen inte kommer att leda till en negativ påverkan på statusen av recipienterna. Detta på grund av att halterna för många ämnen kommer att förbli under den maximalt tillåtna koncentrationen i vattnet.

En särskild bedömning har genomförts för att se om det finns risk att statusklassningen för vattnet i Ottsjöbäcken och Ljustabäcken försämras. Det konstateras att vissa ämnen (som kvicksilver och bromerade difenyletrar) redan ligger över miljökvalitetsnormerna på grund av långväga luftburen deposition. Trots ökningen av föroreningshalter bedöms det att alla kemiska ämnen, förutom koppar kommer att ligga under gränsen. Detta tyder på att den planerade exploateringen inte riskerar att påverka MKN negativt.

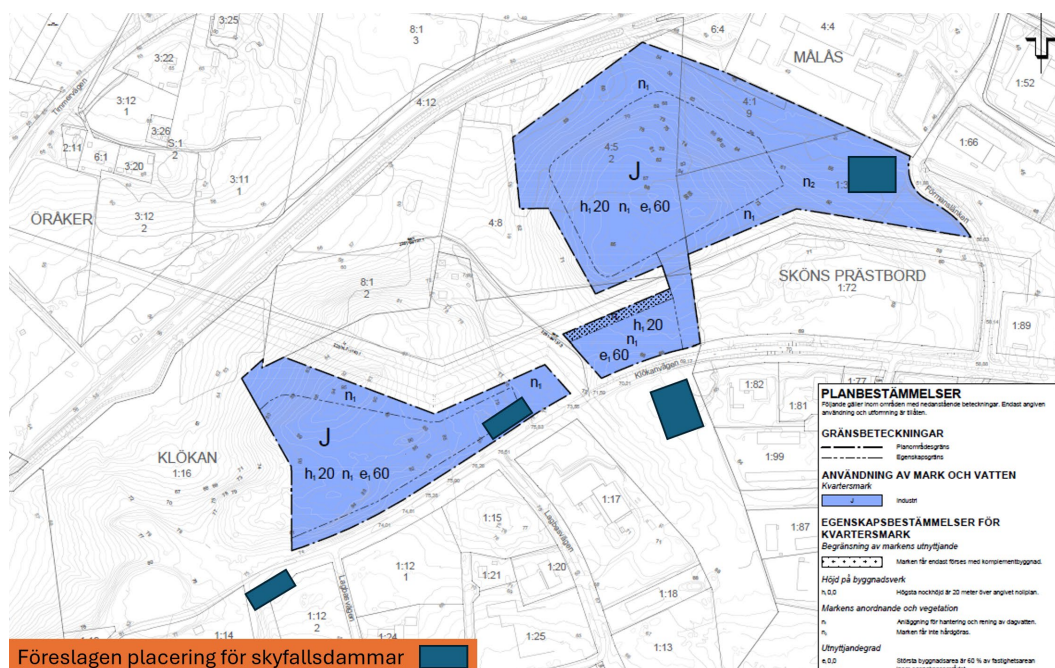
Skyfall

En skyfallsanalys har genomförts för att få en uppfattning av hur planområdet påverkas av extrem nederbörd och vilka områden som löper risk att drabbas av stående vatten. Skyfallshantering rekommenderas primärt ske i andra anläggningar än de som främst är utformade för fördröjning och reningen. Växtbäddarna kommer bidra med en viss fördröjning, men är bara dimensionerade för 30-årsregn. Om skyfallet skulle fördröjas på industrimarken skulle ännu mer plats behövas än de 10% som beräkningarna utgått ifrån. Allt skyfall kommer inte kunna omhändertas inom planområdet, varav lösningar kommer behövas utanför området för att skyfallsproblematik inte ska uppstå nedströms.

Sundsvalls kommun bygger en eller alternativt två skyfallsanläggningar och ansvarar för den/dessa över tid. Genomförande, drift och skötsel hanteras internt inom den kommunal organisationen och dess bolag.

Skyfallsanläggningen/anläggningarna som behövs för detaljplanens genomförande ska byggas av Sundsvalls kommun utifrån ungefärlig föreslagen placering i dagvattenutredningen på sida 48-53 i bilaga 10, *Rapport Dagvattenutredning Västra Birsta*, upprättad av AFRY 2026-04-28.

Byggnationen av skyfallsanläggningen/anläggningarna genomförs först då marken inom planområdet säljs till en intressent. Se bild nedan för förslag till placering av skyfallsanläggningen/anläggningarna enligt dagvattenutredningen. De ytor som föreslås som ligger utanför planområdet ägs idag av Sundsvalls kommun och består av markanvändningen Natur- och Parkmark i gällande detaljplaner. Därav bedöms det vara förenligt att placera denna typ av anläggning på dessa platser.



Buller

Då detaljplanens syfte är att planlägga för ny industri- och verksamhetsmark inom ett redan väl etablerat industri- och verksamhetsområde samt att bostadsbebyggelse saknas har inga beräknade värden för omgivningsbuller tagits fram. Buller från personbilar, tåg och tunga transporter är redan vanligt förekommande i området på grund av områdets karaktär.

Skyddsåtgärder artskydd

Arbeten kopplat till genomförandet av detaljplanen som riskerar medföra skador på fåglars bon, ägg eller ungar, eller som kan leda till att häckning störs eller avbryts, ska undvikas under den huvudsakliga häckperioden för fåglar, det vill säga under perioden 15 mars – 15 augusti.

Invasiva främmande arter

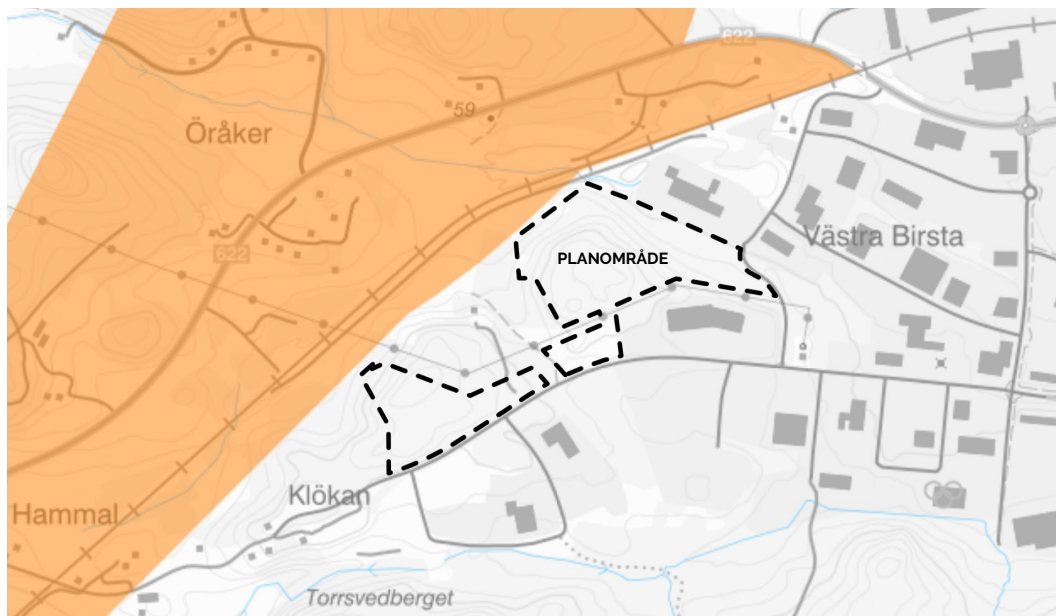
Vid markarbeten ska exploitören beakta hanteringen av massor med avseende för risk gällande spridning av invasiva främmande arter. Invasiva arter ska inte spridas till nya områden.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4 och 5 KAP. Miljöbalken

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

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

Norr om planområdet finns riksintresseområde för framtida järnvägskorridor för Ådalsbanan. Planområdet förhåller sig utanför riksintressets avgränsningar och bedöms inte utgöra någon påtaglig skada för riksintressets värden.



 Del av riksintresseområde för framtida järnvägskorridor för Ådalsbanan.

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

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Utomhusluft

Planförslaget kan utbyggt medföra en högre trafikallstring till och från området. Området är samtidigt avskilt från bostadsbebyggelse i väst och utgör samtidigt en fortsättning på befintliga industri- och verksamheter i västra Birsta.

Lokaliseringen är samtidigt relativt centralt för ett större verksamhetsområde vilket kan minska behovet av resor med bil. En nybyggd gång och- cykelväg samt busslinje finns i närheten av området som möjliggör hållbara resor. Sammantaget bedöms inte planen medföra att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

MKN Omgivningsbuller

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. Planförslaget skapar möjligheter för större verksamheter att kunna etablera sig. Detaljplanen är flexibel och skulle kunna innebära utrymme för mindre verksamheter kommer styrning att ske 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

De aktuella ytvattenrecipienterna för utredningsområdet är Ljustabäcken och Ottsjöbäcken. Ljustabäcken rinner i östlig riktning och mynnar ut i Alnösundet efter ca 4 kilometer. Ottsjöbäcken rinner i sydvästlig riktning och når Selångersfjärden efter ca 4 kilometer.

Recipient Ottsjöbäcken är enligt vattendirektivet en vattenförekomst som klassas i VISS. Statusklassificeringen för ekologisk och kemisk status sattes år 2023 i samband med skiftet av den andra och tredje förvaltningscykeln.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Ottsjöbäcken SE692399-157450	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Recipient Ljustabäcken är enligt vattendirektivet en vattenförekomst som klassas i VISS. Statusklassificeringen för ekologisk och kemisk status sattes år 2023 i samband med skiftet av den andra och tredje förvaltningscykeln.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Ljustabäcken SE692588-158042	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Den ekologiska statusen för Ottsjöbäcken respektive Ljustabäcken klassas som måttlig baserat på att kvalitetsfaktorn för fisk bedöms som sämre än måttlig på grund av dålig konnektivitet uppströms samt nedströms i vattendraget.

Förutsättningarna för ett långsiktigt fiskesamhälle bedöms inte finnas i något av vattendragen.

De båda vattendragen uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av bromerade difenyletrar samt kvicksilver. Gränsvärdet för dessa ämnen överskrider

i samtliga undersökta ytvattenförekomster i Sverige och beror på långväga luftburen spridning och atmosfärisk deposition, därav är det mindre stränga krav för dessa. Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status ska dock åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition. Planförslaget bedöms inte utgöra någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster då föreslagen exploatering ligger på behörigt avstånd från Ljustabäcken och dess status därmed inte kommer att försämrast.

Dagvattenanläggningen ska dimensioneras för att klara av att uppnå en reningsnivå motsvarande de krav som ställs för ”rening” i enlighet med kommunens dagvattenplan. Enligt de lösningsförslag som presenteras i dagvattenutredningen kan rätt reningsnivå uppnås.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För att avgöra om genomförande av detaljplanen 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 detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB bedöms därför inte behöva upprättas.

I Länsstyrelsens remissvar under samrådet framgår det att Länsstyrelsen delar Sundsvalls kommuns bedömning om att detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därav har ett särskilt beslut fattats gällande detta. Se bilaga 11 för att ta del av den fullständiga bedömningen och det särskilda beslutet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2040

Planförslaget stämmer överens med vad som pekas ut i Sundsvalls översiktsplan, ÖP 2040. I översiktsplanen benämns området som VIF-u område där industri eller annat företagande ska fortsätta att utvecklas.

Detaljplaner

Markområdet för ny detaljplan ingår inte i någon detaljplan bortsett från ett mindre markområde i nordöstra delen. Det markområdet utgörs av markanvändningen Park eller plantering och ägs av Sundsvalls kommun. Marken ingår i detaljplan KLÖKAN 1:16 m.fl (del av Birsta industriområde) och vann laga kraft 1980-01-24. Övriga detaljplaner i området utgörs främst av markanvändningen industri och verksamhet.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ny industrimark. Den föreslagna markanvändningen stämmer väl in med området karaktär som består utav andra verksamheter och företag. Detaljplanens utformning grundar sig på utpekandet i gällande översiktsplan samt omkringliggande barriärer som järnvägen i norr och Klökanvägen i söder. Vart byggnader får placeras inom planområdet regleras av egenskapsbestämmelse men lämnas flexibel utifrån kommande verksamheters storlek och behov.

Landskapsbild

Planområdet är visuellt synligt från framför allt Timmervägen, men även i viss utsträckning från andra platser i närområdet. Västra Birsta handelsområde kännetecknas redan av industrier, verksamheter, E4 och järnväg. Planområdet bedöms inte utgöra ett område med särskild betydelse för landskapsbilden ur ett regionalt eller nationellt perspektiv. Planförslaget innebär en visuell förändring eftersom marknivåerna kommer att förändras och verksamheter etableras. Upplevelsen av en genomförd detaljplan varierar individuellt men bedöms sammantaget inte innebära stora negativa konsekvenser för landskapsbilden sett till områdets karaktär.

Se illustrationsbilder nedan. Byggnadernas placering, utformning, färg och material är inte bestämt utan är bara till för att illustrera vad detaljplanen maximalt tillåter i form av exploateringsgrad.





Bostäder

Enstaka bostadshus närmast planområdet återfinns cirka 300 meter från exploaterbar yta för verksamheter. Marken mellan byggnaderna och exploaterbar yta för verksamheter består av träd och annan grönska. Den föreslagna markanvändningen för kvartersmarken inom planområdet är industri- och verksamhetsmark. Ny exploatering inom planområdet kommer att bidra till ökade bullernivåer inom närområdet, dessa bedöms dock kunna inrymmas inom riktvärden från liknande verksamheter och järnväg.

Trafik

Trafiken längs med Klökanvägen kommer att öka i samband med genomförandet av detaljplanen. Infart till den västra delen av planområdet föreslås hamna cirka 700 meter österut från närmaste bostadshus. Övriga infarter till planområdet föreslås hamna ännu längre österut. Detta medför att eventuell tung trafik till och från planområdet inte kommer färdas utanför bostadshusen.

Bortsett från den förändring som kommer ske med landskapsbilden i och med att nya verksamheter kan komma att etablera sig på mark som tidigare ej varit

bebyggd så är en ökning av trafiken det som främst kommer att påverka omgivningen. En beräkning av kommande trafikallsträng från det nya detaljplaneområdet är framtagen och beräknas inte innebära en sådan påverkan för området i stort att genomförandet av planförslaget inte kan genomföras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet angränsar till fastigheter där Sundsvall Vatten AB har verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Planområdet har en flexibel utformning vilket gör att det skulle kunna bli många mindre industrifastigheter alternativt få men stora industrifastigheter. Det gör att det kan uppstå behov av att utöka kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Alternativt skulle området kunna anslutas till det allmänna nätet via avtal med enskilda fastigheter eller en gemensamhetsanläggning. Även enskilda lösningar kan vara aktuella för vattentjänster.

Detaljplanen kommer att kunna ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten under förutsättning att 2 till 3 fastigheter har möjlighet att ansluta till MSVA's avsättningspunkt utmed Klökanvägen. Tryckhöjande åtgärder kan bli aktuellt för fastigheterna inom planområdet.

Medelpads Räddningstjänstförbund har i samband med framtagandet av detaljplanen framfört behovet av ny placering för brandpost då det råder brist på brandposter inom hela Birstaområdet. Antal brandposter och placering av dessa bestäms med fördel i samråd med MSVA och räddningstjänsten.

Värme

Området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet. Andra energikällor kan också användas för att förse område med värme.

El

Området är delvis elektrifierat, omfattande nätförstärkning kan komma att krävas. Befintlig mottagningsstation har i dagsläget låg tillgänglig kapacitet. Utbyggnadsplaner finns för att utöka kapaciteten i mottagningsstationen med genomförande mellan åren 2026 - 2030. Innan genomförd stationsutbyggnad, är det endast möjligt att hantera ett fåtal mindre anslutningar, eventuellt enstaka större anslutning beroende på dess läge och placering.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Elsäkerhet

Intill planområdena har E.ON 130 kV-ledningar. Kraftledningarna omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1.

Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

6 kap. 5 § starkströmsföreskrifterna reglerar minsta tillåtna horisontella avstånd mellan kraftledning och närmsta byggnadsdel på en byggnad. För en ledning på 130 kV gäller ett minsta horisontellt avstånd på 10 meter från yttersta fasledare på kraftledningen till närmsta byggnadsdel.

I god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning, måste kontakt tas

med E.ON för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA).

Eventuella kostnader som uppkommer i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar ska bekostas av exploatören.

Arbeten kopplat till genomförandet av detaljplanen måste följa ovanstående föreskrifter, detta för att E.ON ska kunna bibehålla ledningarna i dess nuvarande position.

Markarbeten

Arbeten kopplat till genomförandet av detaljplanen som riskerar medföra skador på fåglars bon, ägg eller ungar, eller som kan leda till att häckning störs eller avbryts, ska undvikas under den huvudsakliga häckperioden för fåglar, som är under perioden 15 mars – 15 augusti.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas fjärde kvartalet 2026.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år (120 månader) från den dag detaljplanen får 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 byggerätt.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark till exempel 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 skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

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

En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för Industri (J), genom avstyckning från Klökan 1:16, Målås 4:1, Sköns Prästbord 1:36 och Öråker 4:5.

Fastighetsreglering kan även ske mellan dessa fastigheter och mellan de nybildade styckningslotterna. Åtgärden prövas enligt reglerna i fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

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

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

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

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

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

Servitut och ledningsrätt

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

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

Inverkan på befintliga rättigheter

Ledningsrätt, 2281K-F-1143.1 för starkström till förmån för E.ON belastande Klökan 1:16, kommer att belasta blivande styckningslott.

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

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för industriändamål (J), inom Klökan 1:16, Målås 4:1, Sköns Prästbord 1:36 och Öråker 4:5, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för industriändamål (J), inom Klökan 1:16, Målås 4:1, Sköns Prästbord 1:36 och Öråker 4:5, kan överföras genom fastighetsreglering mellan dessa fastigheter och styckningslotter.
3. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för vägar och rening av dagvatten inom planområdet.
4. Ledningsrätt, 2281K-F-1143.1 för starkström till förmån för E.ON belastande Klökan 1:16, kommer att belasta blivande styckningslott.

Utom planområdet

Mellan planområdet och Klökanvägen finns ett stråk av parkmark med gränslinje ej avsedd att fastställas enligt gällande detaljplan 2281K-2717SKÖ.

Detaljplanen 2281K-2717SKÖ som antogs av kommunfullmäktige 1979 och enligt den är gränslinjer i parkmarken ej avsedda att fastställas. Statens planverks publikation nr 37, "Beteckningar- Bestämmelser, Anvisningar" för upprättande av detaljplaneförslag, från 1970 är vägledande för den här bestämmelsen. I anvisningen anges följande: "I åtskilliga fall där park eller plantering gränsar till gata eller torg, t ex då en gatutrafikled avses att sträcka sig genom eller tangera ett större parkområde, kan det däremot vara önskvärt att stadsplanen medger sådana mindre gränsavvikelser, som icke vid planens uppgörande kan förutses men senare påkallas i samband med gatans utförande eller breddning. I dylika fall kan gränsen utmärkas med sådan linje som återfinns vid beteckningen "Gränslinjer ej avsedda att fastställas". Med en sådan gränslinje är det möjligt att medge mindre gränsavvikelser. Parkstråket har inget särskilt naturvärde och därför bedöms att anslutningen över parkstråket mellan fastigheten och vägen är lämplig.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Nya 3D illustrationer

Reviderade utredningar

Dagvattenutredning

Geoteknisk utredning

Stabilitetsberäkning

Markteknisk undersökningsrapport

Nya utredningar

Fågelinventering (Hackspett)

Artskyddsutredning

Bergteknisk utredning

Plankarta

Minskat ner planområdets västra del

Nya planbestämmelser

E – Tekniska anläggningar

n₃ – Dagvattenhantering

n₄ – Dagvattenhantering

a₁ – Bygglov

 0:0 – Markens lutning

BILAGOR

Bilaga 1 – *TRAFIKUTREDNING DETALJPLAN FÖR BIRSTA KLÖKAN 1:16 M.FL. VÄSTRA BIRSTA*, upprättad av Tyréns 2025-10-01.

Bilaga 2 – Bedömning av barnkonsekvensanalys.

Bilaga 3 – *Naturvärdesinventering (SS199000:2023), Birsta Sundsvall 2024*, upprättad av Väg & Miljö 2025-03-11.

Bilaga 4 – *Hackspettsinventering, Birsta, Sundsvall 2025*, upprättad av VÄG & MILJÖ 2025-09-12.

Bilaga 5 – *Artskyddsutredning fåglar, Detaljplan Klökan 1:16, västra Birsta, Sundsvall kommun 2026*, upprättad av Väg & Miljö 2026-03-10.

Bilaga 6 – *Protokoll över arkeologisk utredning steg 1 i Birsta, Skön socken*, upprättad av Västernorrlands museum 2024-10-25.

Bilaga 7 – *PM Geoteknik, Detaljplan Birsta*, upprättad av AFRY 2026-03-20.

Bilaga 8 – *Bergteknisk utredning inför upprättande av detaljplan på fastigheter i Birsta, Sundsvalls kommun*, upprättad av AFRY 2026-01-14.

Bilaga 9 – *PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Detaljplan Västra Birsta, Sundsvalls kommun*, upprättad av AFRY 2025-01-30.

Bilaga 10 – *Rapport Dagvattenutredning Västra Birsta*, upprättad av AFRY 2026-04-28.

Bilaga 11 – Undersökning av betydande miljöpåverkan.

Bilaga 12 – *Markteknisk undersökningsrapport*, upprättad av AFRY 2026-03-09.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hampus Frölander
Planarkitekt

