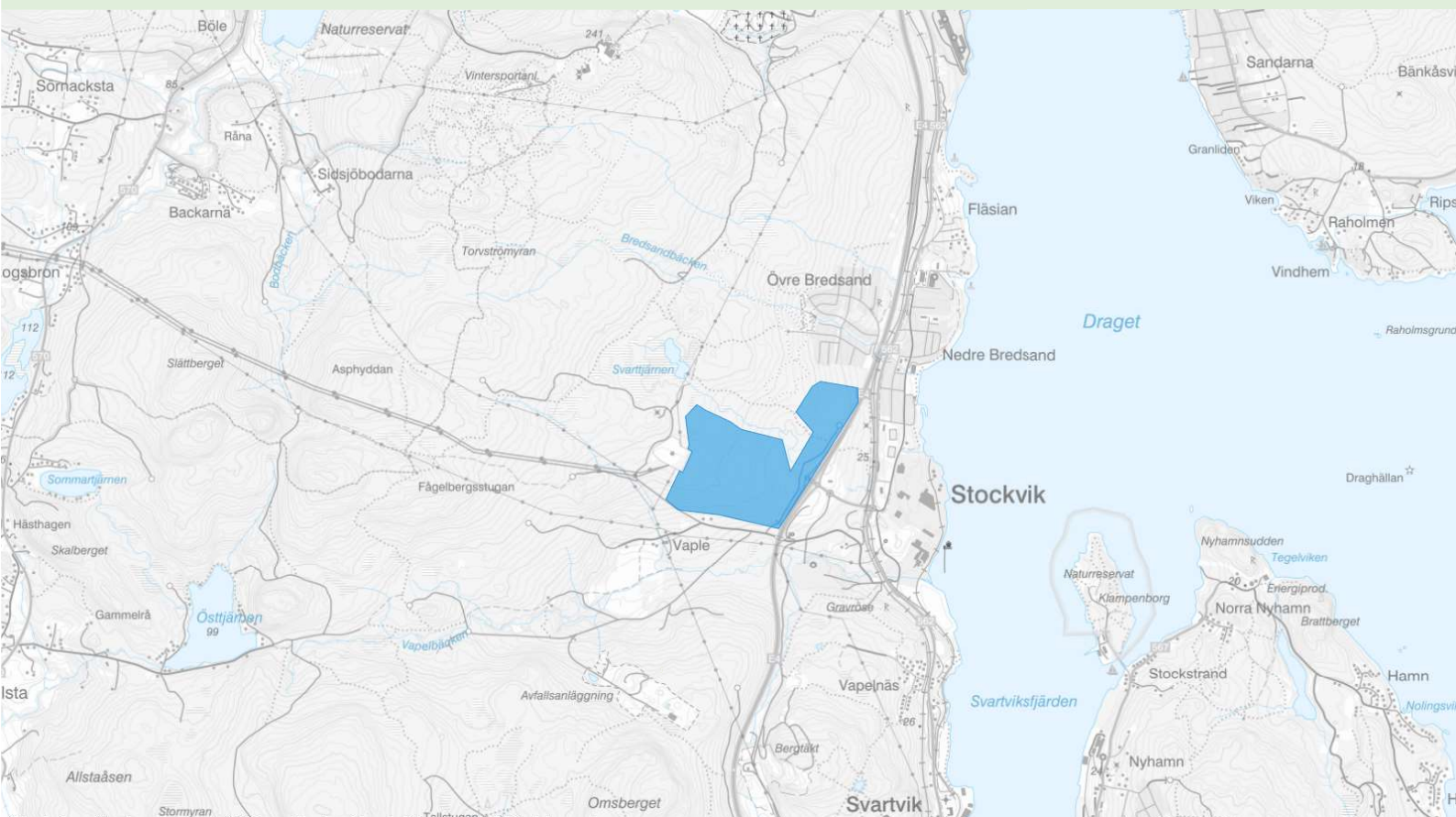


Samråd
31 mars 2025 - 30 april 2025



Området för detaljplanen är markerat med blått.

Detaljplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för **Industrier och verksamheter i Övre Stockvik**

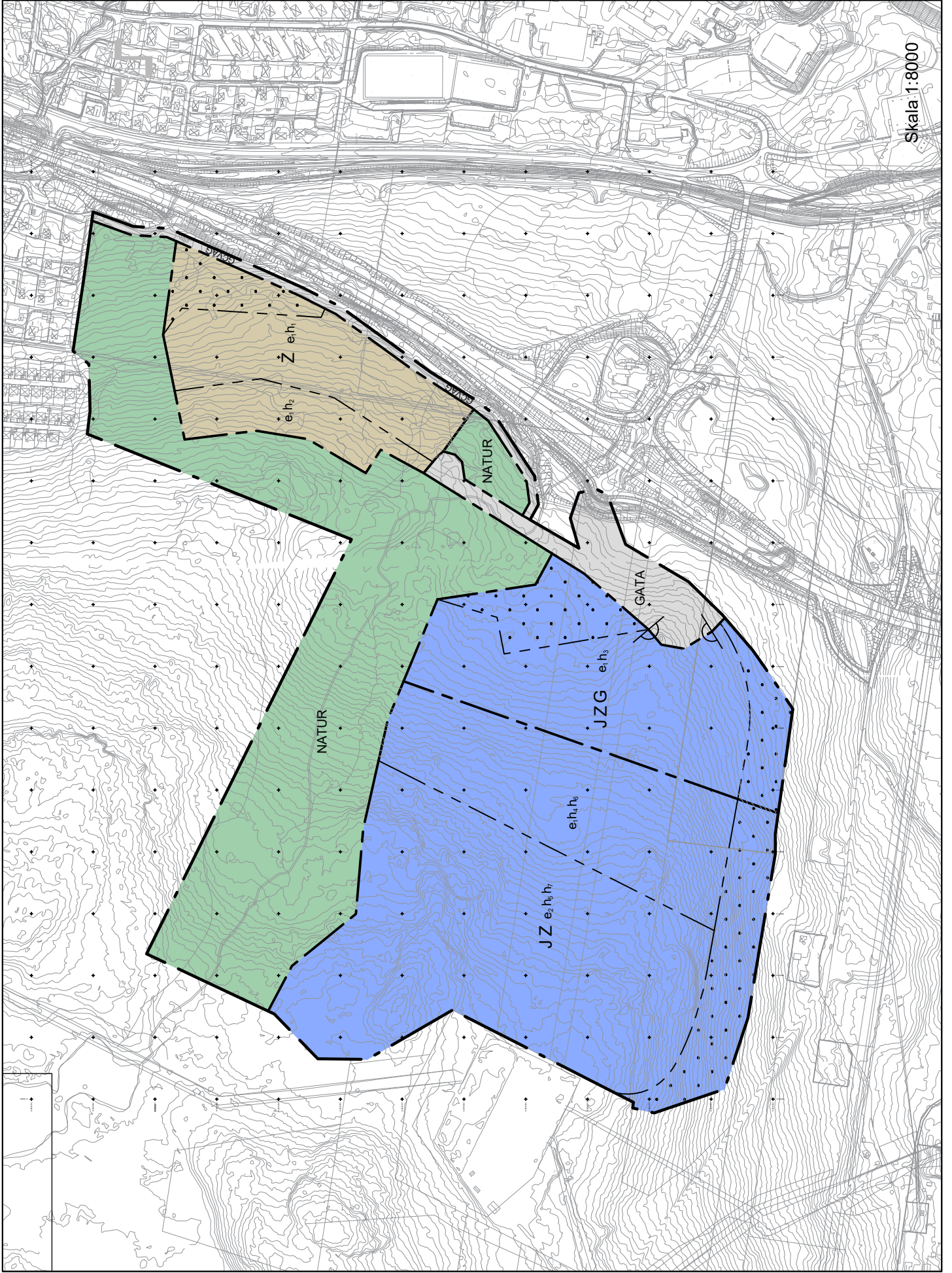
Dingersjö 2:14 m.fl.
Stockvik, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 25 mars 2025

Kontaktperson:
Candra Gustafsson, telefon 060-19 13 49
Olof Lindstrand, telefon 060-19 13 40

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se




- Samråd t o m 30 april 2025
- Granskning t o m ## 202
- Antagen av Kommunfullmäktige ## 202
- Laga kraft ## 202



PLANBESTÄMMELSER




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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats


	Gata
	Gång- och cykelväg
	Natur

Kvartersmark

	Drivmedel
	Industri
	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad.
---	-------------------------------------

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 86 meter över angivet nollplan.
h_2	Högsta nockhöjd är 93 meter över angivet nollplan.
h_3	Högsta nockhöjd är 100 meter över angivet nollplan.
h_4	Högsta nockhöjd är 116 meter över angivet nollplan.
h_5	Högsta nockhöjd på är 140 meter över angivet nollplan
h_6	Inom fastighet får högst 15% av byggrätten överstiga föreskriven högsta nockhöjd till en totalhöjd av 121 meter över nollplanet.
h_7	Inom fastighet får högst 15% av byggrätten överstiga föreskriven högsta nockhöjd till en totalhöjd av 150 meter över nollplanet.

Placering

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Stängsel, utfart och annan utgång

  	Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt nedåt till meter över angivet nollplan
---	---

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
e_2	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE	4
BAKGRUND OCH PLANDATA	5
PROCESS	5
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	5
OMRÅDET IDAG	5
PLANFÖRSLAG	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
PLANBESTÄMMELSER	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	12
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	12
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	12
<i>Grundvattenförhållanden</i>	12
<i>Markavvattning</i>	12
NATUR.....	13
<i>Skyddade arter</i>	13
KULTUR.....	14
<i>Fornlämningar</i>	14
TRAFIK	14
RISKER/STÖRNINGAR	14
<i>Risk</i>	14
<i>Radon</i>	15
<i>Dagvatten</i>	15
<i>Buller</i>	17
<i>Historisk beskrivning</i>	18
<i>Förorenad mark</i>	18
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN	18
<i>Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB</i>	18
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB</i>	19
<i>Strandskydd 7 kap MB</i>	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
<i>Vatten och avlopp</i>	21
<i>Värme</i>	21
<i>El</i>	21
<i>Avfall</i>	21
PLANERINGSUNDERLAG	22
DETALJPLAN	22

ÖVERSIKTSPLAN	22
BARNKONSEKVENSPANALYS	22
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	23
KONSEKVENSER INOM PLANOMRÅDET	23
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET	23
<i>Trafik</i>	23
<i>Bostäder</i>	23
<i>Landskapsbild</i>	24
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	25
BAKGRUND	25
AVGRÄNSNINGAR	25
<i>Geografisk avgränsning</i>	25
<i>Avgränsning miljöaspekter</i>	25
<i>Tidsmässig avgränsning</i>	25
<i>Nollalternativ</i>	25
ALTERNATIV LOKALISERING.....	26
BIOLOGISK MÅNGFALD	27
<i>Artskydd</i>	28
DETALJPLANENS UTFORMNING.....	30
MILJÖKVALITETSMÅL	30
<i>Begränsad klimatpåverkan</i>	31
<i>Levande skogar</i>	31
<i>Ett rikt djur- och växtliv</i>	31
<i>Myllrande våtmarker</i>	31
<i>God bebyggd miljö</i>	31
<i>Sammanfattande redogörelse</i>	32
UPPFÖLJNING	33
ICKE-TEKNISK SAMMANFATTNING	33
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	34
<i>Tidplan</i>	34
<i>Genomförandetid</i>	34
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	34
<i>Avtal</i>	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	34
<i>Allmänt</i>	34
<i>Fastighetsbildning</i>	35
<i>Allmän Platsmark</i>	35
<i>Kvartersmark</i>	36
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	36
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	36

<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	<i>37</i>
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	<i>37</i>
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	<i>37</i>
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	<i>38</i>
EKONOMISKA FRÅGOR.....	38
<i>Planekonomi.....</i>	<i>38</i>
ÖVRIGT	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	39

BILAGOR

Bilagor finns att ta del av på kommunens hemsida:

<https://www.sundsvallvaxer.se/dpovrestockvik>

Detaljplan för
Industrier och verksamheter i Övre Stockvik
Dingersjö 2:14 m.fl.
Stockvik, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för industri- och verksamhetsmark i området Övre Stockvik, beläget väster om E4.

Inom områden som föreslås för [J] skapas förutsättningar för etableringar som bedriver produktion, lager och partihandel. Krossverksamhet är inte tillåten som permanent verksamhet inom planområdet. Inom områden som föreslås som [Z] kan etableringar för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan vara aktuella. För området närmast trafikplats Stockvik föreslås även [G] som syftar till att skapa förutsättningar för service riktade till trafikanter och anställda inom Övre Stockvik. Det kan till exempel handla om laddstationer och drivmedelsförsäljning, men även service och handel i mindre omfattning så som kiosk, toaletter och mindre restaurang.

Planen ger förutsättningar för att anpassa områdets sluttande terräng till plana ytor i olika nivåer. Planen syftar vidare till att bevara naturmark i områden med högre naturvärden. Planen möjliggör för hållbart resande genom en gång- och cykelväg som kopplar samman området med bostadsområdet i Övre Bredsand, samt en anslutning för motorfordon via trafikplats Stockvik för god tillgänglighet från E4.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Mark- och exploateringsavdelningen på stadsbyggnadskontoret har inkommit med förfrågan om att möjliggöra industri- och verksamhetsmark för område VIF-ä10 i översiktsplanen. Kommunstyrelsens plan- och utvecklingsutskott beslutade 2024-01-23 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning. Mark- och exploateringsavdelningen har därefter inkommit med en kompletterande förfrågan om att även område MBV-ä4 i översiktsplanen ska ingå i prövningen. Beslut om att utöka planuppdraget fattades 2024-08-30 enligt **4 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900)**.

Eftersom planen har bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan har ett särskilt beslut tagits för det 2024-12-16. Ett avgränsningssamråd med Länsstyrelsen för omfattning och detaljeringsgrad har hållits 2024-12-11.

Process

Detaljplanen behandlas enligt reglerna för ett utökat förfarande. Detaljplanen har bedömts kunna medföra risk för en betydande miljöpåverkan och därför ska en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram. MKB:n utgår ifrån detaljplanens möjliga konsekvenser och har inarbetats i planbeskrivningen. En etablering på platsen kan i sin tur innebära ett miljötillstånd. I det kan den framtida verksamhetens omfattning, villkor och andra förhållanden regleras

Områdets läge och areal

Planområdet är lokaliserat väster om trafikplats Stockvik längs E4, ca 3,5 km söder om Sundsvall tätort. Norr om planområdet ligger Övre Bredsand och i öster avgränsas området av elljusspår, kraftledning och ställverk. Söder om planområdet återfinns Vaplevägen. Området är ca 94 hektar stort.

Markägoförhållanden

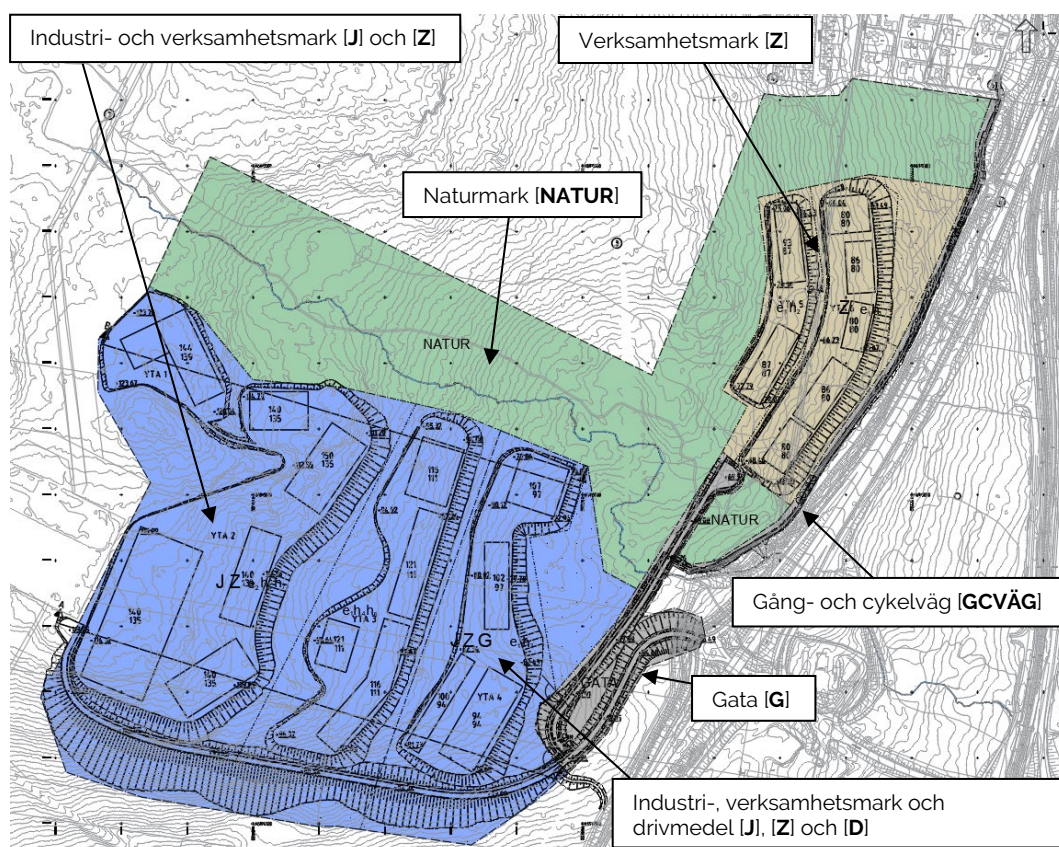
Planområdet omfattas av de kommunägda fastigheterna Dingersjö 1:9, Dingersjö 2:14, Dingersjö 2:116, Dingersjö 3:10, Dingersjö 4:8 samt den privatägda fastigheten Stockvik 5:1. Dingersjö S:25 ingår också i planområdet.

Området idag

Området är i huvudsak skogbeklätt och slutar från väster mot öster. Den södra delen av området har en lutning mot syd/sydost. Svartjärnsbäcken rinner från Svartjärnen i väster, genom planområdet, mot havet i öster. Parallellt med E4 finns en mindre väg och en luftledning, som avviker i nordlig riktning i planområdets norra del.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör markanvändning industri, verksamheter och drivmedel, samt allmän platsmark för natur, gata och gång- och cykelväg (figur 1). Kvarteretsmarken möjliggör för stora sammanhängande industriytor, men även småskalig verksamhetsmark. Omfattande förändring av marken behöver genomföras för att dela in kvarteretsmarken i olika terrasser. Kvarteretsmarkens utbredning är föreslagen för att möjliggöra omfattande fyllningsarbete. Genomförd förprojektering visar hur området kan utformas med fyra ytor söder om Svartjärnsbäcken och två ytor norr om bäcken. Nockhöjd och totalhöjd föreslås som möjliggör för många olika typer av verksamheter. Generellt föreslås något lägre höjder närmast E4 och högre höjder högre upp i terrängen. För ytan längst upp i terrängen, närmast Svartjärnen har dock något lägre höjder föreslagits med hänsyn till riksintresse för friluftsliv.



Figur 1. Möjlig utformning vid omfattande fyllningsarbete.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planbestämmelser	
Planbestämmelsen enligt detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
Användning av allmän plats	
NATUR	<p><i>Natur</i></p> <p>Område på båda sidor om Svartjänsbäcken bevaras genom användning <i>Natur</i>, vilket säkerställer grönt stråk i öst-västlig riktning samt naturvärden kopplade till bäcken.</p> <p>I planområdets norra del planläggs ett område som <i>Natur</i> för att säkerställa grönt stråk som även fungerar som barriär mellan verksamhetsområde och bostäder i Övre Bredsand.</p> <p><i>Natur</i> planläggs även mellan kvartersmark och elljusspår. Detta syftar dels till att minska möjlig påverkan på elljusspår och dels för att skydda de naturvärden som pekats ut i området.</p>
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Användning <i>Gata</i> föreslås i syfte att möjliggöra allmän tillgänglighet till planområdet, utbyggnad av kommunal infrastruktur samt möjlighet att angöra kvartersmarken.</p> <p>Inom området finns plats för körbana, gång- och cykelväg samt fördröjning och avledning av dagvatten. För biltrafik och tung trafik föreslås en ny anslutning till trafikplats Stockvik.</p>

GC-VÄG	<p><i>Gång- och cykelväg</i></p> <p>Det huvudsakliga syftet med <i>Gc-väg</i> är att möjliggöra tillgänglighet till planområde.</p> <p>Gång- och cykelväg föreslås från Marsvägen i Övre Bredsand till allmän plats gata. <i>Gc-vägen</i> kan användas som alternativ väg för räddningstjänsten.</p>
Användning av kvartersmark	
J	<p><i>Industri</i></p> <p>Användningen <i>Industri</i> föreslås för kvartersmark söder om Svartjärnsbäcken. Användningen används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.</p>
Z	<p><i>Verksamheter</i></p> <p>Användningen <i>Verksamheter</i> föreslås för kvartersmark inom hela planområdet. Användningen används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.</p>
G	<p><i>Drivmedel</i></p> <p>Användningen <i>Drivmedel</i> föreslås för kvartersmark närmast E4 i syfte att möjliggöra för trafikantservice nära trafikplats Stockvik. Användningen används för områden för hantering och försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning. Även komplement till drivmedelsverksamheten ingår i användningen.</p>

Egenskapsbestämmelser för allmän plats	
Stängsel, utfart eller annan utgång	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa trafiksäkra in- och utfarter.</p>
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
e ₁	<p><i>Utnyttjandegrad</i></p> <p>Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Byggrätten baseras på genomförd förprojektering och säkerställer att det finns plats för väg, dagvattenhantering, parkering och slänter inom kvartersmarken.</p>
e ₂	<p><i>Utnyttjandegrad</i></p> <p>Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Byggrätten baseras på genomförd förprojektering och säkerställer att det finns plats för väg, dagvattenhantering, parkering och slänter inom kvartersmarken.</p>
h ₁	<p><i>Höjd på byggnadsverk</i></p> <p>Högsta nockhöjd är 86 meter över nollplanet. Nockhöjd reglerar höjd på den högsta delen av en byggnads yttertak. Den valda nockhöjden möjliggör för många olika typer av verksamheter i enlighet med detaljplanens syfte. 86 meter motsvarar 18 meter nockhöjd vid en större utfyllnad av marken.</p>

h ₂	<p><i>Höjd på byggnadsverk</i></p> <p>Högsta nockhöjd är 93 meter över nollplanet. Nockhöjd reglerar höjd på den högsta delen av en byggnads yttertak. Den valda nockhöjden möjliggör för många olika typer av verksamheter i enlighet med detaljplanens syfte. 93 meter motsvarar 18 meter nockhöjd vid en större utfyllnad av marken.</p>
h ₃	<p><i>Höjd på byggnadsverk</i></p> <p>Högsta nockhöjd är 100 meter över nollplanet. Nockhöjd reglerar höjd på den högsta delen av en byggnads yttertak. Den valda nockhöjden möjliggör för många olika typer av verksamheter i enlighet med detaljplanens syfte. 100 meter motsvarar 18 meter nockhöjd vid en större utfyllnad av marken.</p>
h ₄	<p><i>Höjd på byggnadsverk</i></p> <p>Högsta nockhöjd är 116 meter över nollplanet. Nockhöjd reglerar höjd på den högsta delen av en byggnads yttertak. Den valda nockhöjden möjliggör för många olika typer av verksamheter i enlighet med detaljplanens syfte. 116 meter motsvarar 20 meter nockhöjd vid en större utfyllnad av marken.</p>
h ₅	<p><i>Höjd på byggnadsverk</i></p> <p>Inom fastighet får högst 15% av byggrätten överstiga föreskriven högsta nockhöjd till en totalhöjd av 121 meter över nollplanet. Bestämmelse syftar till att möjliggöra för uppstickande delar ovan konstruktion.</p>

h ₆	<p><i>Höjd på byggnadsverk</i></p> <p>Högsta nockhöjd är 140 meter över nollplanet. Den valda nockhöjden möjliggör för många olika typer av verksamheter i enlighet med detaljplanens syfte. 140 meter motsvarar 25 meter nockhöjd vid en större utfyllnad av marken.</p>
h ₇	<p><i>Höjd på byggnadsverk</i></p> <p>Inom fastighet får högst 15% av byggrätten överstiga föreskriven nockhöjd till en totalhöjd av 150 meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för uppstickande delar ovan konstruktion.</p>
Prickmark	<p><i>Begränsning av markens utnyttjande</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett byggnadsfritt område för släntning är tänkt att vara. Bestämmelsen säkerställer samtidigt byggnadsfritt avstånd från riskkälla från närliggande industri</p> <p>Bestämmelsen syftar vidare till att säkerställa att ytor för dagvattenhantering inte kan bebyggas.</p>
Placering	<p><i>Placering av byggnad</i></p> <p>Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelse syftar till att säkerställa underhåll av byggnad inom den egna fastigheten.</p>
Genomförandetid	<p>Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen fått laga kraft.</p>

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning samt Markteknisk undersökningsrapport togs fram av AFRY 2024 (bilaga 1a & 1b). Ett delområde söder om Svartjärnsbäcken undersöktes inte på grund av att tillstånd inte fanns från markägare vid undersökningstillfället. De geotekniska förhållandena inom denna yta bedöms vara liknande övrig yta. Kompletterande undersökning ska genomföras inför granskning av planförslaget.

Genomförd borrhning visar att jorden inom planområdet består av 0-2 meter stenig, sandig grusmorän på berg med undantag för borrhpunkter i söder som är 3-5 meter djupa till underliggande berg.

Inom undersökt område finns inga synliga tecken på ras eller skred (fältbesök, utförd drönarflygning och historiska flygfoton).

Planförslaget möjliggör för fyllnadshöjder upp emot 12 meter. En stabilitetsberäkning har utförts för sektion av föreslagna fyllningshöjder där lutningen är som störst i befintligt läge. Beräkningen resulterade i att risk för skred inte föreligger.

Grundläggning av framtida byggnader och konstruktioner kan utföras med plattgrundläggning i fyllningsmaterial, naturligt lagrad morän eller på berg. Fyllning under bärande delar ska utgöras av materialtyp 2. Packning ska utföras enligt AMA Anläggning 23 tabell CE/4. Grundläggning av byggnader och konstruktioner ska utföras i torrhet och frostfritt.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattenförhållanden

Geoteknisk undersökning visar att grundvattennivåer varierar mellan ca 1,1–2,7 meter under befintliga marknivåer. Inom området söder om Svartjärnsbäcken finns mindre blötområden med ca 0,6–1,0 meter torv på morän, block eller berg (bilaga 1a).

Markavvattning

I planområdet planeras svackdicken löpa längs med kvarterensmarken. Skulle denna åtgärd bedömas som markavvattning är det en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Natur

En naturvärdesinventering utfördes 2024 av AFRY för planområde söder om Svartjärnsbäcken (bilaga 2a). En kompletterande utredning för den återstående delen av planområdet genomfördes 2025 (bilaga 2b).

Planområdet består huvudsakligen av skogsbruksmark samt skogliga impediment i form av hållmark och myrmark. Nio naturvärdesobjekt har identifierats med naturvärdesklass 3, och ett naturvärdesobjekt har identifierats med naturvärdesklass 4 i en fyrgradig skala.

Planförslaget har beaktat Svartjärnsbäckens naturvärden genom att föreslå naturmark vid bäcken. De två naturvärdesobjekt med naturvärdeklass 3 norr om Svartjärnsbäcken ingår även inom naturmarken. En ytterligare grön passage föreslås i planområdets norra del, vilket säkerställer en grön barriär mellan kvartersmark och bostäder i Övre Bredsand.

Biologisk mångfald beskrivs mer utförligt under kapitel om miljökonsekvensbeskrivning.

Skyddade arter

Totalt identifierades tre naturvårdsarter i inventering av det södra området och tio naturvårdsarter i inventering av det norra området.

Planförslaget föreslår naturmark för områden där flera skyddade arter identifierats. I mindre del av området där kvartersmark är föreslagen återfinns vissa arter. Inom dessa områden är det planerat att etableras dagvattendammar och att marken inte ska bebyggas.

En kompletterande artskyddsutredning ska tas fram till granskning för de arter som påträffats inom mark som föreslagits för kvartersmark.

Området anses inte utgöra en viktig biotop för fåglar, fladdermöss eller groddjur (bilaga 2c).

Skyddade arter beskrivs mer utförligt under kapitel om miljökonsekvensbeskrivning.

Kultur

Fornlämningar

En arkeologisk utredning steg 1 togs fram 2023 av AFRY (bilaga 3) för planområdets södra del. Inga lämningar av antikvariskt intresse påträffades.

I samband med att planuppdraget utvidgades kontaktades Länsstyrelsen Västernorrland om eventuellt behov av kompletterande utredning. Länsstyrelsen meddelade 2024-07-04 att sannolikheten för okända fornlämningar var relativt liten och att inget krav därför ställs på arkeologisk utredning för planområdets norra del.

Trafik

En trafikutredning togs fram 2025 av AFRY (bilaga 4) med förslag på angöring av olika transportslag och förväntad trafikallsträng.

Anslutning för biltrafik och tung trafik föreslås via befintlig trafikplats Stockvik. Fullt utbyggd förväntas trafikallsträngen till och från området uppgå till 5200 ÅDT (årsmedeldygnstrafik) år 2045. Belastningsgraden beräknas enligt utredningen som önskvärd till trafikplatsen. Anslutningen utgör huvudväg in till området för räddningstjänsten.

Gång- och cykelväg föreslås från Marsvägen i Övre Bredsand. Mellan planområdets norra och södra del finns möjlighet till gång- och cykelväg inom gatusektion för huvudgatan.

Planförslaget möjliggör inte för kollektivtrafik i dagsläget, men planförslaget har utformats för att det ska kunna vara möjligt att komplettera i framtiden. Det förutsätter dock att kollektivtrafiksträckningen studeras ur ett större perspektiv. Närmsta busshållplats för linjetrafik är hållplatser längs väg 562. I och med att E4 enbart kan passeras av gående vid Tellusvägen och Vaplevägen ligger dessa hållplatser relativt långt från planområdet.

Risker/störningar

Risk

WSP har tagit fram en kvantitativ riskbedömning för planområdet (bilaga 5). Riskkällor som bedöms ha påverkan på planområdet utgörs av E4 (transport av farligt gods) och Nouryon Surface Chemistry (hantering av farliga ämnen).

Genomförd utredning visar att bortom 27 meter från väggkant på E4 uppnås acceptabel risknivå. Därför föreslås ingen riskkänslig markanvändning inom detta område. Bebyggelse möjliggörs som närmast E4 50 meter från väggkant.

Utredning redovisar vidare ett behov av skyddsavstånd på 550 meter från ammoniakcisterner, 400 meter från lagring av MMA samt 350 meter från lagring av metylklorid inom Nouryon Surface Chemistry. Ingen riskkänslig markanvändning föreslås inom detta skyddsavstånd.

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 utförande rekommenderas för att uppnå gällande värde och mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

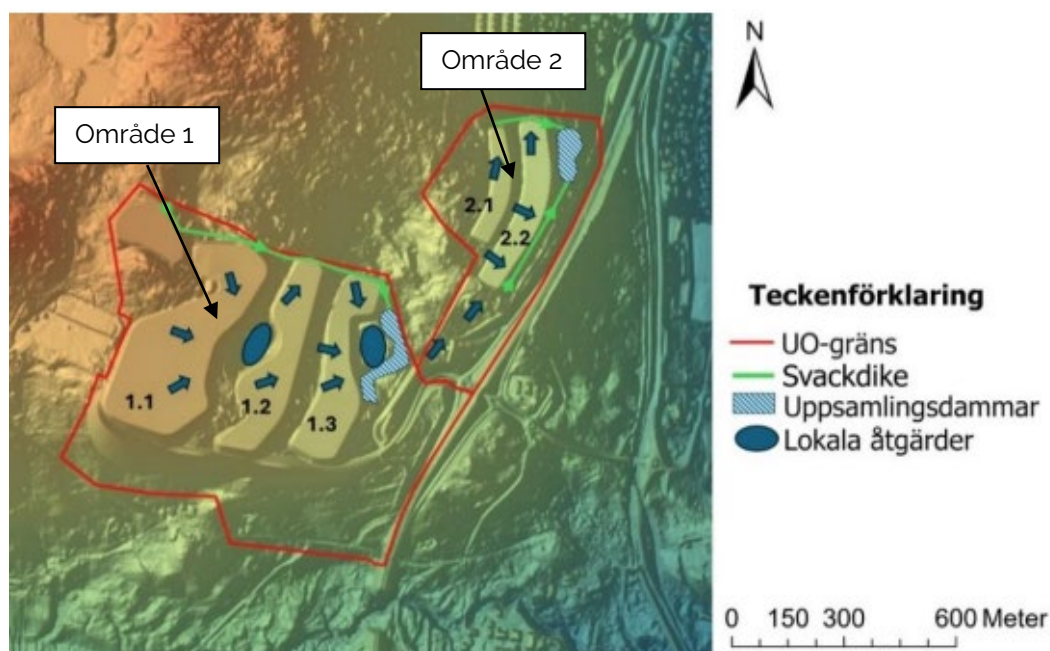
Dagvatten

En vattenutredning har tagits fram för planförslaget (Bilaga 6). Den föreslagna lösningen utgår från Sundsvalls kommuns dagvattenplan (beslutad 2020-06-23) som anger att i nya bebyggelseområden ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt och i andra hand fördröjs så att dagvattenbelastningen från området inte ökar till följd av exploateringen.

Utredningen visar på ett systemtänk på hur planen kan hantera dagvatten. Planområdet har delats upp i två områden där den föreslagna markanvändningen för naturmark delar av dessa områden. Område 1 är det södra området och omfattar ca 49 ha kvartersmark och Område 2 är det norra området och omfattar ca 10 ha kvartersmark (figur 2).

I område 1 förslås en systemlösning med två mindre dammar mellan de tänkta terrasserna. Dessa tar upp en yta om ca 22 000 m². Vidare föreslås ett svackdike löpa längs ytan närmast naturmarken som leder dagvattnet till en uppsamlingsdamm. Denna damm har bedömts behöva en yta om ca 21 000 m². Vidare föreslås, i enlighet med kommunens dagvattenplan, att de fastigheter som bildas inom planområdet också skapar goda förutsättningar för ytor med infiltration.

I område 2 förslås en systemlösning med ett svackdike i den norra och östra delen av området som sedan leder till en uppsamlingsdamm. Denna damm har ett ytbehov av ca 2700 m².



Figur 2. Föreslagna åtgärder i ett första skede (Afrý, 2025).

Kommunens dagvattenplan anger också att tillförseln av föroreningar till dagvattensystemet ska begränsas så långt som möjligt och så nära källan som möjligt.

En föroreningsberäkning har utförts och baserats på schablonvärden för den föreslagna markanvändningen. Område 1 har bedömts som industri och område 2 som industri med mindre föroreningspåverkan.

Resultatet visar på att det inte går att uppnå en rening som motsvarar områdets befintliga situation. Detta eftersom den befintliga markanvändningen är naturmark. Utredningen visar dock på att det går att göra åtgärder som ger en stor reningseffekt. Vidare visar utredningen på att planförslaget inte bedöms ha en negativ effekt på recipienternas Draget och Svartvikfjärdens möjligheter att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer.

En skyfallsanalys har genomförts utifrån ett 100-års regn och med klimatfaktor om 1,25. Analysen visar på att skyfallsvattnet i huvudsak rinner genom planområdet och att det kommer att uppstå vattenansamlingar i de tänkta lågpunkterna som bildas via de terrasser som behövs för att bygga upp planområdet. Terrasserna får en funktion som naturliga fördröjningsmagasin och minskar risken för negativ påverkan nedströms

Buller

En bullerutredning för planförslaget har tagits fram för att bedöma påverkan av industri- och trafikbuller på omgivningen (bilaga 7). Utredningen har utgått ifrån vilka verksamheter som kan etableras genom den föreslagna markanvändningen.

Resultatet från utredningen visar att området redan är påverkat från buller från E4, och med beräknad trafikökning till följd av detaljplanen beräknas en marginell ökning av ljudnivåer vid närliggande bostäder ske. Störst skillnad i ljudnivå visar utredningen på att bostäder i den västra delen av planområdet kommer att få. Utredningen visar på att bullerriktvärden kan överskridas kväll och natt om inte begränsningar i industriverksamheten sker i den delen av planområdet.

Utredningen visar också på att en krossverksamhet skulle bidra mest till en förhöjd ljudnivå. En sådan verksamhet skulle vara i behov av en bullervall för att komma under riktvärden. En sådan verksamhet skulle också innebära att den inte kan vara i drift kvälls- och nattetid.

Utredningen visar också på att det angränsande friluftsområdet kan påverkas av förhöjda bullernivåer framför allt vid en etablering av krossverksamhet i planområdet.

Planförslaget skapar förutsättningar för olika typer av verksamheter att etablera sig och utredningen har syftat till att visa vilka utmaningar det kan finnas med viss typ av industrietablering. Framför allt har krossverksamhet visat innebära stor omgivningspåverkan. Detta gör att planens syfte tydliggörs med att krossverksamhet inte tillåts som en permanent verksamhet inom planområdet. I övrigt hanteras frågan i framtida prövningar där en framtida verksamhetsutövare har ett ansvar att visa på hur riktvärden ska uppfyllas.

För friluftsområdet som angränsar till planområdet är ett av stödkriterierna stillhet, tystnad och låg ljudnivå, men det utgör inte något av huvudkriterierna. Vidare beskrivs att någon kilometer från staden kan stillhet och tystnad upplevas.

Planområdet är beläget inom tätorten och redan idag påverkat av ljudnivåer från väg E4. Planförslaget kan innebära en ytterligare påverkan på friluftsområdet beroende på framtida etableringar. För att riktvärden för bullernivåerna i friluftsområden ska vara tillämpliga bör en låg ljudnivå utgöra en särskild kvalitet. För detta område bedöms det inte utgöra en särskild kvalitet. Planförslaget ger dock inte möjligheten till en permanent krossverksamhet vilket gör att bullerpåverkan minskas till friluftsområdet.

Historisk beskrivning

Trafikverket har tagit fram en miljöhistorisk beskrivning för Övre Stockvik söder om Svartjärnsbäcken (2024, bilaga 8a) samt norr om bäcken (2025, bilaga 8b). Enligt historiska flygfoton har planområdet huvudsakligen bestått av skogsmark och i mindre utsträckning åkermark. E4 samt trafikplats Stockvik öster om planområdet byggdes mellan år 2011 och 2013.

Förorenad mark

Söder om Svartjärnsbäcken finnas inga konstaterade föroreningar. Den miljöhistoriska inventeringen (bilaga 8a) bedömer sannolikheten för förekomst av föroreningar som liten. Samtidigt noteras en brand i anslutande ställverk 2018 som kan bidragit till att sprida PAH. Provtagningar från 2004 visar att så inte har skett.

För planområdet norr om Svartjärnsbäcken bedömer den miljöhistoriska inventeringen (bilaga 8b) att potentiella föroreningar skulle kunna bestå av PAH, metaller, alifater, aromater och rester av bekämpningsmedel. Miljöteknisk markundersökning från 2013 påvisar förekomst av metaller, alifater och PAH över riktvärde för känslig markanvändning för delar av området men under det generella riktvärdet för verksamheter (MKM - mindre känslig markanvändning).

Planförslaget möjliggör för mindre känslig markanvändning i form av industri, verksamheter och drivmedel. Med stöd av genomförda inventeringar bedöms markanvändning som lämplig utan ytterligare behov av sanering.

Planens förenlighet med 3, 4, 5, 7 kap Miljöbalken Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB

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

Väster om planområdet finns riksintresseområde för friluftsliv, FY 26 Sundsvall södra bergsområden. Området avgränsas av kraftledningsgator och ställverk, med undantag för Stockviks elljusspår som också ingår i riksintresset. Föreslagen markanvändning kan delvis vara visuellt synliga från gränsen till riksintresseområdet. Utifrån värdebeskrivning bedöms inte planförslaget påtagligt skada riksintressets värden.

Stockvik elljusspår och Svartjärnen har identifierats i planområdets närhet med högre värden för friluftslivet. I planförslaget föreslås därför NATUR mellan elljusspåret och kvartersmark. För den högst belägna ytan inom kvartersmarken söder om Svartjärnsbäcken, närmast Svartjärnen, föreslås även samma nockhöjd över nollplanet som för övrig mark inom egenskapsområdet. Eftersom ytan är högre belägen resulterar det i en lägre möjlig höjd på bebyggelsen närmast Svartjärnen. Utifrån värdebeskrivning bedöms inte planförslaget påtagligt skada riksintressets värden.

E4 utgör riksintresse för befintlig väg. Planområdet har avgränsats på ett sätt som säkerställer att det inte påverkar förutsättningar för drift av E4. All kvartersmark föreslås väster om befintlig grusväg som går parallellt med E4. En ny anslutning föreslås till trafikplats Stockvik, se vidare under trafik. Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

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 väl avskild från bostadsbebyggelse och utgör samtidigt en fortsättning på befintliga industri- och verksamheter i Stockvik. Lokaliseringen är

samtidigt relativt centralt för ett industri- och verksamhetsområde vilket kan minska behovet av resor med bil. Inom planen föreslås även gc-väg för att möjliggöra 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. Men eftersom planen 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 prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

MKN Vatten

Påverkade ytvattenförekomster är Vapelbäcken (SE691435-157963), Svartviksfjärden (SE622000-172300) och Draget (SE622126-172430) (figur 3).

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Draget	Måttlig	God status år 2039	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus
Svartviksfjärden	Måttlig	God status år 2033	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus
Vapelbäcken	God	God	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Figur 3. Figuren visar statusklassificering av berörda recipienter (Afry, 2025).

Detaljplanen reglerar att tillräcklig yta finns för nödvändig rening av dagvatten och att det går att genomföra detaljplanen utan att ha en negativ effekt på möjligheten att uppnå MKN.

Strandskydd 7 kap MB

Länsstyrelsen fattade 2022-11-25 beslut om att delvis upphäva strandskyddet vid Svartjärnsbäcken då det rör sig om ett mindre vattendrag. I beslutet angavs att naturvärdena vid bäcken främst är kopplade till ett begränsat område närmast vattendraget. Det har resulterat i att strandskydd fortsatt gäller inom 20 meter från

bäcken. Inom 500 meter från Svartjärnen har strandskyddet inte upphävts, då området hyser ett mindre antal våtmarksområden och sumpskogar.

Naturvärdesinventering för planområdet söder om Svartjärnsbäcken har identifierat småvatten som kan vara strandskyddade. Planavdelningen på Stadsbyggnadskontoret har 2024-07-11 ansökt hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd vid dessa småvatten. Länsstyrelsen har vid samråd inte fattat beslut i frågan och planförslaget utgår från att mark inom 100 meter från identifierade småvatten inte omfattas av strandskydd.

Ett område inom strandskyddad mark har i planförslaget föreslagits för allmän platsmark gata och gc-väg. Strandskydd inom gatemark och gc-väg upphävs med hänvisning till att det utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området (7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken).

Det utgör ett allmänt intresse att ta sig mellan planrådets södra och norra del. Behovet kan därför inte tillgodoses utanför det strandskyddat området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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.

Värme

Det finns olika alternativ på hur området kan uppvärmas. I dagsläget är dock inte fjärrvärme möjligt-

El

Det bedöms vara möjligt att ansluta planområdet till kommunalt eldistributionsnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

PLANERINGSUNDERLAG

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Översiktsplan

Planområdet söder om Svartjärnsbäcken har i Översiktsplan 2040 pekats ut för verksamheter och industri, ändrad markanvändning (VIF-ä10). Norr om Svartjärnsbäcken anger översiktsplanen ett område för mångfunktionell bebyggelse verksamhet, ändrad markanvändning (MBV-ä4). Område mellan MBV-ä4 och Övre Bredsand bostadsområde har i översiktsplanen pekats ut som kärnområde för natur- och friluftsliv. Planförslaget följer översiktsplanens utpekade områden.

Barnkonsekvensanalys

Planområdet är beläget i ett område med få kända målpunkter för såväl vuxna som barn. För att värna om bostadsnära skog har ett område planlagts som natur vid Övre Bredsand vilket innebär att 150 meter skog skiljer kvartermarken mot närmsta bostäder. Planområdet har vidare placerats för att inte inkräkta på befintligt elljusspår. Planförslaget bedöms därför inte påverka barns förutsättningar negativt.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk för att möjliggöra ett industri- och verksamhetsområde. Tillsammans med industrier och verksamheter i Stockvik och skapas ett större sammanhängande område. Platsen är strategisk intill E4 med relativt korta avstånd till stadsstrukturen och har därför varit utpekad som mark med ändrad markanvändning i översiktsplanen. Planförslaget bedöms därför utgöra en betydelsefull markresurs för framtida industri- och verksamhetsetableringar i ett förhållandevis centralt läge.

Mark som föreslås som kvartersmark kommer vid genomförande av planförslaget inte vara tillgängligt för friluftslivet. Samtidigt finns inga uppgifter på särskilda värden för friluftslivet inom området. Planförslaget föreslår även naturmark längs två stråk i öst-västlig riktning där det fortsatt kommer vara möjligt att ta sig fram. Tillsammans med föreslagen naturmark mellan Stockvik elljusspår och kvartersmark säkerställs en grön infrastruktur till nytta för både friluftsliv och naturvärden.

Konsekvenser för biologisk mångfald och artskydd beskrivs i kaptitel om miljökonsekvensbeskrivning.

Konsekvenser utom planområdet

Trafik

Gång- och cykeltrafik via Marsvägen och Övre Bredsand förväntas öka eftersom gc-väg föreslås från planområdet till Marsvägen. Gång- och cykelanslutning mot söder, via Kemivägen eller Vaplevägen, är möjlig att komplettera efter genomförande av planen. Allmän plats gata samt gc-väg föreslås längs den sträcka som kan vara aktuell. Det förutsätter dock att sträckning via Vaplevägen mot väg 562 studeras, alternativt hur en anslutning förbi E4 för att angöra Kemivägen kan ske.

Trafiken längs E4 förvänta öka då biltrafik och tung trafik uteslutande angör området från trafikplats Stockvik. Samtidigt bedöms trafikplatsen ha kapacitet för den förväntade trafikstringen.

Bostäder

Bostäder i Vaple återfinns som närmast 160 meter från exploaterbar yta för industri och verksamheter samt 140 meter från väg inom kvartersmark. För att säkerställa ett större avstånd till bostäderna har den sydligaste delen av området

som pekades ut i översiktsplanen utgått ur planförslaget. Samtidigt finns en större höjdskillnad mellan området och bostäderna. Mellan exploaterbara ytor för verksamhetsmark och bostäder i Övre Bredsand skiljer minst 160 meter. Avståndet säkerställs med föreslagen naturmark. Användningen för kvartermarken föreslås även till verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planområdet kommer att kunna bidra till ökade bullernivåer inom närområdet, dessa bedöms dock kunna inrymmas inom riktvärden från industrier och liknande verksamheter.

Landskapsbild

Planområdet är visuellt synligt från framför allt E4, men även i viss utsträckning från annan mark och vatten i närområdet (bilaga 9). Stockvik kännetecknas samtidigt 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. Föreslagna nockhöjder/totalhöjder varierar för att bättre anpassas till landskapsbilden med de högsta höjderna högre upp i terrängen. Upplevelsen av en genomförd detaljplan varierar individuellt men bedöms sammantaget inte innebära stora negativa konsekvenser för landskapsbilden.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bakgrund

Utifrån de punkter som anges i 5§ samt 10–13§§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande kunna medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. Ett särskilt avgränsningssamråd har genomförts med länsstyrelsen 2024-12-11. Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan fattades 2024-12-16

Miljökonsekvensbeskrivningen är uppbyggd enligt innehållskravet i 6 kap miljöbalken. För att skapa ett sammanhang med planförslaget är MKB:n inarbetad som ett kapitel till planbeskrivningen. Det bedöms göra att förslag till planbestämmelser får en tydligare koppling till åtgärder som behöver genomföras för att undvika betydande negativa miljöeffekter.

Avgränsningar

Geografisk avgränsning

För att bedöma påverkan på biologisk mångfald och artskydd omfattar miljökonsekvensbeskrivningen planområdet samt mark- och vatten inom 500 meter från planområdet.

Avgränsning miljöaspekter

För detaljplanen avgränsas detaljeringsgraden för miljökonsekvensbeskrivningen att omfatta frågor rörande planens möjliga påverkan på biologisk mångfald och artskydd. Avgränsningen har gjorts på avgränsningssamråd med Länsstyrelsen 2024-12-11.

Tidsmässig avgränsning

En miljökonsekvensbeskrivning ska beskriva miljöeffekter på kort, medellång och lång sikt. Kort sikt likställs med de miljöeffekter som uppkommer under byggskedet. Medellång sikt definieras som detaljplanens genomförandetid, vilket är 120 månader från det datum detaljplanen fått laga kraft. Syftet med det långa tidsperspektivet är att beskriva kumulativa effekter för detaljplanen, där hänsyn tas till ett större sammanhang.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att planområdet inte exploateras och till största del består av skogsmark. Området är samtidigt utpekad i kommunens översiktsplan som ett utvecklingsområde för verksamheter, industri/företag (VIF) samt mångfunktionell bebyggelse, verksamhet (MBV). Det innebär att nya förslag för att uppnå översiktsplanens intentioner kan bli aktuella för området.

Alternativ lokalisering

När alternativa lokaliseringar studerats har fokus legat på andra områden med tillräckligt stora ytor för industri och verksamheter. Områdena behöver vara utpekade för detta ändamål i kommunens översiktsplan och vara lokaliserade kring kommunens större infrastrukturleder.

Två alternativa lokaliseringar har bedömts uppfylla dessa krav; Gårdsjön som benämns VIF-ä13 i översiktsplanen samt Berg, benämnt som VIF-ä14.

Gårdsjön (VIF-ä13) är ett oexploaterat område ca 2 mil söder om centrala Sundsvall, i anslutning till E4 och järnväg. Översiktsplanens utpekade område täcker ca 140 hektar och är mestadels relativt plant. Den norra delen ligger ca 300 meter från Stormyran som är ett Natura 2000-område och riksintresse för naturvård. Våtmarken hyser höga naturvärden och områdets hydrologi behöver skyddas mot bland annat dränering och dämning. Våtmarken avvattnas delvis via bäck som passerar planområdet och vidare längs Gårdsjöbäcken. Vid sidan om dessa bäckar finns ytterligare tre mindre bäckar i områdets södra del med strandskyddad mark. Inom planområdet finns även torv vilket kan utgöra viktiga livsmiljöer för växt- och djurliv.

Inom Gårdsjön finns förutsättningar för större ytor för industri- och verksamheter. Samtidigt är området oexploaterat idag med flera miljöer inom och intill planområdet med höga naturvärden. Gårdsjön bedöms därför inte vara en bättre alternativ lokalisering än Övre Stockvik med hänsyn till biologisk mångfald och artskydd.

I anslutning till befintlig verksamhetsmark och kraftledningsgator vid Berg (VIF-ä14) har ett ca 50 hektar stort område pekats ut för industri och verksamheter. Området ligger i anslutning till Töva timmerterminal och E14, mellan Matfors och centrala Sundsvall. Marken domineras av brukad skogsmark, delvis i anslutning till jordbruksmark. Bodbäcken med strandskyddad mark passerar mellan de två utpekade utvecklingsområdena. Strandskyddad mark kan innebära högre naturvärden nära vattendraget, men inga uppgifter finns om kända naturvärden i området. Nära planområdet ligger S:t Olofsleden som är utpekad som rekreativstråk i översiktsplanen.

Även om området ligger i anslutning till E14 och nära Matfors är det relativt långt till bostäder i centrala Sundsvall. Förutsättningar för att etablera gång- och cykelväg till området är sämre jämfört med Övre Stockvik. Både Töva och Övre

Stockvik ligger vid sluttning där behov finns att fylla ut/schakta för att möjliggöra industri- och verksamhetssektor. Vid Berg finns dock bara förutsättningar för relativt begränsade ytor vilket gör att området har sämre förutsättningar när det gäller större sammanhängande ytor. Med hänsyn till de i sammanhanget begränsade ytorna och ett större avstånd till bostäder bedöms inte Berg vara ett mer ändamålsenligt alternativ än Övre Stockvik.

Biologisk mångfald

Söder om Svartjärnsbäcken består planområdet av skogsmark och skogliga impediment i form av hållmarker. En naturvärdesinventering har 2024 tagits fram av AFRY. Sex naturvärdesobjekt har identifierats, samtliga med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde:

1. Myr – Myrmark med öppen vattenspegel.
2. Vattendrag – Skogsbäck som knyter samman objekt 1 med objekt 3.
3. Småvatten – Småvatten med goda habitatförutsättningar för groddjur.
4. Myr – Mindre mossbeklädd myrmark med öppen vattenspegel.
5. Myr – Mindre mossbeklädd myrmark med öppen vattenspegel.
6. Vattendrag – Skogsbäck som startar vid objekt 5 och fortsätter ut ur planområdet

Svartjärnsbäcken är en naturlig skogsbäck som rinner från Svartjärnen och sträcker sig genom ett antal mindre våtmarksområden och sumpskogar inom 500 meter från tjärnen. Bäckens bildar en längsgående korridor i landskapet, som ger tillgång till vatten och ett skyddat läge. Den har biotopkvaliteter som kvillområden, svämzoner och en påtaglig naturlighet. I närheten av E4 har bäcken en varierande bredd på 1-2 meter och ett djup på cirka 20-40 cm. Under genomförd inventering noterades tre värdearter i området: liljekonvalj, tibast och revlumner. Nedströms planområdet är bäcken delvis kulverterad och med vandringshinder innan bäcken mynnar ut i havet. Nedströms har även vanlig groda påträffats.

Svartjärnen bedöms ha högre naturvärden och hyser flera sjölevande fåglar. Även groddjur (vanlig padda) och kräldjur (huggorm, skogsödla) finns inrapporterade i artportalen. Myrar och bäckmiljöer är viktiga för den unika tjäderbiotopen som finns på Södra Berget.

En kompletterande naturvärdesinventering har 2025 tagits fram för planområdet norr om Svartjärnsbäcken. Tre naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3

(påtagligt naturvärde) samt ett objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) påträffades inom inventeringsområdet:

1. Vattendrag - Svartjärnsbäcken (naturvärdesklass 3)
2. Skog och träd – Hällmarksområde med äldre tallar (naturvärdesklass 3)
3. Myr – Mindre myr (naturvärdesklass 3)
4. Skog och träd – Hällmarksområde med äldre tallar (naturvärdesklass 4)

Inom planområdet har inga objekt som omfattas av det generella biotopskyddet identifierats. Detsamma gäller även särskilt skyddsvärda träd eller invasiva arter.

Inom 500 meter från planområdet återfinns Vapelbäcken och Södra Bredsandsbäcken. Dessa vattendrag har högre naturvärden men bedöms inte påverkas av planläggningen då vattenkosystemet inte passerar planområdet.

Artskydd

Genomförda naturvärdesinventeringar har identifierat värdearter inom planområdet. Efter avgränsningssamråd med länsstyrelsen har även en bedömning av ytterligare inventering kompletterats avseende fåglar, fladdermöss och groddjur.

Totalt identifierades tre naturvårdsarter i inventering av det södra området och tio naturvårdsarter i inventering av det norra området.

Kärlväxter

Revlumner

Revlumner påträffades på flera platser inom planområdet både söder och norr om Svartjärnsbäcken.

Orkidé

Orkidé påträffades söder om Svartjärnsbäcken, i anslutning till de identifierade naturvärdesobjekten.

Övriga kärlväxter

Norr om Svartjärnsbäcken identifierades även följande kärlväxter:

- Dvärglumner
- Fläcknyckel
- Nattviol
- Tibast

- Ögonpyrola
- Liljekonvalj
- Blåsippa

Fåglar

Tjäder

Inom planområdet söder om Svarttjärnbäcken påträffades tjäder. Skogen är samtidigt ung och tät och inventeringsområdet bedöms därför inte vara en typisk spelplats för tjäder. Nordväst om inventeringsområdet finns skogliga impediment, i form av myrar, där spelplats för tjäder anses troligt. Eftersom planområdet inte anses innehålla spelplatser för tjäder anger naturvärdesinventering att ingen ytterligare utredning rekommenderas för arten.

Bedömning om ytterligare inventering fåglar

Planområdet består huvudsakligen av produktionsskog med avsaknad av äldre träd och buskmiljöer. Delar av området är också påverkade av störning från E4. Under genomförd inventering påträffades inga träd med bohål eller tecken på spel av skogshöns.

Svarttjärnen återfinns som närmast ca 200 meter från planområdet och avståndet bedöms vara så stort att fåglar bundna till tjärnen som biotop inte störs av planförslaget. Ytterligare utredning av fåglar bedöms därför inte behövas.

Fladdermöss

Området består främst av produktionsskog och under fältinventeringen har inga större träd med håligheter lämpliga som viloplatser, övervintringsplatser eller koloniplatser påträffats. Inga våtmarker eller vattendrag som lämpar sig som jaktmarker finns heller i det område som möjliggör exploatering. Eftersom området inte anses utgöra en viktig biotop för fladdermöss, anses ingen ytterligare utredning behövas.

Groddjur

Under våren 2024 genomfördes två besök vid områdets våtområden för att undersöka groddjurens aktivitet. Inga groddjur eller tecken på aktivitet från groddjur observerades vid dessa tillfällen. Under sommaren 2024 genomfördes ett e-DNA-test i Svarttjärnbäcken, nedströms inventeringsområdena (mellan väg E4 och väg 562), i samband med Trafikverkets järnvägsprojekt Dingersjö – Kubikenborg. I provsvaren påträffades en art av groda, vanlig groda. Eftersom ingen aktivitet av groddjur observerades inom inventeringsområdena under våren,

bedöms aktiviteten av vanlig groda vara kopplad till våtmarken där provet togs. Ytterligare utredning av groddjur bedöms inte vara nödvändig.

Detaljplanens utformning

Detaljplanen har utformats så att områden med högst naturvärden antingen hamnar utanför planområdet eller planläggs med användningen Natur. En mindre del av planområdet som innehåller naturvärden är beläget inom mark som inte får bebyggas. Detta område är tänkt att utgöra lokalisering för dagvattendammar. Dessa dammar bedöms kunna anläggas med hänsyn till naturvärden.

Svartjärnen och Svartjärnsmyran bedöms ha höga naturvärden. Svartjärnsbäcken binder ihop havet med Svartjärnen där bäcken väster om E4 utgörs av en naturlig skogsbäck. För att möjliggöra blågrön infrastruktur i öst-västlig riktning föreslås Natur för Svartjärnsbäcken och mark närmast bäcken. Endast allmän plats gata och gc-väg i syfte att knyta ihop exploateringsområdena tar naturmark i anspråk inom detta område. De värdearter som identifierats vid bäcken kan därmed skyddas.

Natur föreslås även för yta mellan kvartersmark i planområdets norra del och Stockvik elljusspår. Naturvärdesinventering har i detta område identifierat två områden med naturvärdesklass 3, ett område med naturvärdesklass 4 samt värdearter bestående av fläcknycklar, Ögonpyrola och Liljekonvalj.

Ytterligare ett grönt stråk möjliggörs mellan kvartersmark och bostadsbebyggelse i Övre Bredsand i planområdets norra del. Detta säkerställer ytterligare ett grönt stråk i öst-västlig riktning.

Planområdet sträcker sig ca 1,4 km från mark norr om Vaplevägen till Bebyggelse i Övre Bredsand. Genom föreslagen markanvändning säkras två gröna stråk i öst-västlig riktning vilket minskar den negativa miljöeffekten för biologisk mångfald och skyddade arter i området.

En artskyddsutredning ska kompletteras inför granskning för de fridlysta kärlväxter, orkidéer och revlumner som påträffats inom område som föreslås som kvartersmark.

Miljö kvalitetsmål

Nedan görs en bedömning av de miljömål som bedöms mest relevanta för detaljplanen med den föreslagna markanvändningen.

Begränsad klimatpåverkan

Genomförande av planförslaget bedöms medföra en negativ påverkan på klimatet, framför allt pga. förlorad kolsänka i skog och mark samt förbränning av skog. Även anläggande av hårdgjorda ytor bedöms påverka negativt. Projektet för detaljplanens genomförande planerar för åtgärder i syfte att minska klimatpåverkan där det är tekniskt möjligt och ekonomiskt hållbart.

Levande skogar

Planförslaget möjliggör för två gröna stråk i öst-västlig riktning vilket minskar negativa miljöeffekter för bland annat grön infrastruktur och ekosystemtjänster.

Ett rikt djur- och växtliv

De gröna stråken har även betydelse för miljömålet djur- och växtliv. Planområdet är också avgränsat för att beakta Stockviks elljusspår samt värden vid Svarttjärnen och Svartjärnsmyran. Detta är positivt för att värna om ekosystemtjänster, grön infrastruktur och tätortsnära natur.

Myllrande våtmarker

Planområdet har avgränsats för att lämna de våtmarksområden och sumpskogar som finns i närheten av Svartjärnsbäcken och Svarttjärnen utanför planområdet.

God bebyggd miljö

Planområdet är beläget nära bostäder i Övre Bredsand, i anslutning till E4 och via gång- och cykelanslutning. Det skapar förutsättningar för arbetsplatser i anslutning till tätortsstrukturen. Möjligheten att försörja området med kollektivtrafik inryms inom området

Sammanfattande redogörelse

Betydande miljöpåverkan	Nollalternativ	Planförslag
Biologisk mångfald	Nollalternativet innebär att skogen fortsätter att brukas som produktionsskog.	<p>Vid genomförande av detaljplanen avverkas skogen och en permanent påverkan av naturmiljön sker.</p> <p>Planförslaget har utformats så att områden med höga naturvärden planläggs som natur, hamnar utanför planområdet eller planläggs med prickmark. Två gröna stråk i öst-västlig riktning säkerställs samtidigt som en naturlig barriär skapas mellan bostäder/elljusspår och exploateringsområdet.</p>
Artskydd	Nollalternativet innebär att marken inte tas i anspråk och att ingen negativ påverkan sker på skyddade arter.	<p>Vid genomförande av detaljplanen avverkas skogen och en permanent påverkan av biotoper för skyddade arter sker inom förslagen kvartersmark.</p> <p>Planförslaget har utformats så att områden med höga naturvärden planläggs som natur, hamnar utanför planområdet eller planläggs med prickmark. Dessa områden har pekats ut som värdefull för flera skyddade arter.</p>

Genomförande av detaljplanen bedöms med förslagen markanvändning kunna göras på ett sådant sätt att det inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Uppföljning

De åtgärder som planeras för uppföljning av miljöpåverkan inom ramen för detaljplanen är kopplad till den framtida hanteringen av bygglov/startbesked för byggnader och anläggningar.

Icke-teknisk sammanfattning

Planens syfte är att skapa förutsättningar för industri, verksamheter och drivmedelförsäljning. Det innebär att området kan omfattas av en stor variation av verksamheter. Valet av lokalisering grundar sig på översiktsplanens utpekande av Övre Stockvik som ett större sammanhängande område för ändrad markanvändning till industri- och verksamheter. Området ligger strategiskt vid E4, i anslutning till befintliga industri- och verksamhetsområden, och samtidigt också i anslutning till stadsstrukturen och bostäder i Bredsand.

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till att behandla frågor rörande planens möjliga påverkan på biologisk mångfald och artskydd.

När alternativa lokaliseringar studerats har fokus legat på andra områden med tillräckligt stora ytor för industri och verksamheter, utpekade i översiktsplanen och nära kommunens större infrastrukturleder. Två alternativa lokaliseringar har bedömts uppfylla dessa krav; Gårdsjön och Berg. Sammantaget bedöms vald lokalisering vara den bästa för att skapa större sammanhängande ytor i strategiskt läge och med begränsad påverkan på naturvärden.

Planområdet består huvudsakligen av skogsbruksmark samt skogliga impediment i form av hållmark och myrmark. Nio naturvärdesobjekt har identifierats med naturvärdesklass 3, och ett naturvärdesobjekt har identifierats med naturvärdesklass 4 i en fyrgradig skala. Närliggande planområdet finns Svartjärnsmyran och Svartjärnen med högre naturvärden.

Totalt identifierades tre naturvårdsarter i inventering av det södra området och tio naturvårdsarter i inventering av det norra området.

Detaljplanen har utformats så att områden med högst naturvärden antingen hamnar utanför planområdet, planläggs med användningen Natur eller regleras med egenskapsbestämmelsen prickad mark. Två gröna stråk säkras i öst-västlig riktning vilket minskar den negativa miljöeffekten för biologisk mångfald och skyddade arter i området. Planförslaget bedöms med föreslagen utformning inte medverka till betydande negativa miljökonsekvenser.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första kvartalet 2026.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år (120 månader) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planförslaget omfattas inte av något exploateringsavtal eller markanvisningsavtal. En avsiktsförklaring mellan kommunen och Trafikverket har undertecknats 2023-09-29 kopplat till genomförandet av detaljplanen. Detta genom att överskottsmassor som uppstår i samband med projektet dubbelspår Dingersjö-Sundsvall kan återanvändas inom planområdet.

Fastighetsrättsliga 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 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.

Allmän Platsmark

Del av allmän platsmark (GATA, GCVÄG, NATUR) utgörs av del av fastigheten Dingersjö 2:14. Dingersjö 2:14 ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

Del av allmän platsmark (GATA) som ingår i Stockvik 5:1 ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet som ägs av kommunen, Dingersjö 2:14. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare.

Del av allmän platsmark (GATA, NATUR) som ingår i Dingersjö s:25, ska delägande fastigheters andelar överföras till lämplig fastighet som ägs av kommunen, Dingersjö 2:14. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget. (Exploateringsavtalet överensstämmer med reglerna i 6 kap. 40-42§§).

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för drivmedel (G), industri (J) och verksamheter (Z) genom avstyckning från Dingersjö 2:14 samt fastighetsreglering från Stockvik 5:1. 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.

Inverkan på befintliga gemensamhetsanläggning

Följande gemensamhetsanläggning ska omprövas:

Dingersjö ga:12 för väg

Inom planområdet kan 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, drivmedel (G), industri (J) och verksamheter (Z), i planen kan gator, vatten och avlopp komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter för olika verksamheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas eftersom 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

Följande ledningsrätt ska omprövas:
2281-80/142.1 för starkström

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

Följande servitut kan tillkomma:

Inom kvartersmarken för drivmedel (G), industri (J) och verksamheter (Z) kan servitut för utfart 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 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 drivmedel (G), industri (J) och verksamheter (Z), inom Dingersjö 2:14, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för drivmedel (G), industri (J) och verksamheter (Z), inom Stockvik 5:1, kan genom fastighetsreglering överföras till nybildade fastigheter.
3. Mark för allmänna ändamål (GATA) ska genom fastighetsreglering överföras från Stockvik 5:1 till Dingersjö 2:14.
4. Deläggande fastigheter i Dingersjö s:25, för bäck, Björkön 2:139, Dingersjö 1:9, 1:21, 2:4, 2:5, 2:8, 2:9, 2:14, 3:6, 3:10, 4:8 och 15:1 ska genom fastighetsreglering överföra sina andelar till Dingersjö 2:14.
5. Dingersjö ga:12 ska omprövas.
6. Gemensamhetsanläggningar för vägar, vatten och avlopp kan bildas.
7. Ledningsrätt 2281-80/142.1 ska omprövas.
8. Ledningsrätt kan bildas för vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Detaljplanen bekostas av mark- och exploateringsavdelningen, Stadsbyggnadskontoret på Sundsvalls kommun. Någon planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

ÖVRIGT

Kommunen har inför planläggning genomfört ett antal utredningar:

- Bilaga 1a och 1b – MUR och PM Geoteknik
- Bilaga 2a, 2b och 2c – Naturvärdesinventering
- Bilaga 3 – Arkeologisk utredning
- Bilaga 4 – Trafikutredning
- Bilaga 5 – Riskbedömning
- Bilaga 6 – Vattenutredning
- Bilaga 7 – Bullerutredning
- Bilaga 8a och 8b – Historisk beskrivning
- Bilaga 9 – Illustrationer

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har tagits fram av planarkitekterna Candra Gustafsson och David Forslund från Planavdelningen. Övriga kommunala handläggare som har deltagit är projektledarna Jörgen Wihlner och Daniel Styf från Mark- och exploateringsavdelningen, samt Andreas Birkehammar från Gatuavdelningen

SUNDSVALLS KOMMUN

Olof Lindstrand
Planchef

Candra Gustafsson
Planarkitekt

David Forslund
Planarkitekt

Lantmäterimyndigheten

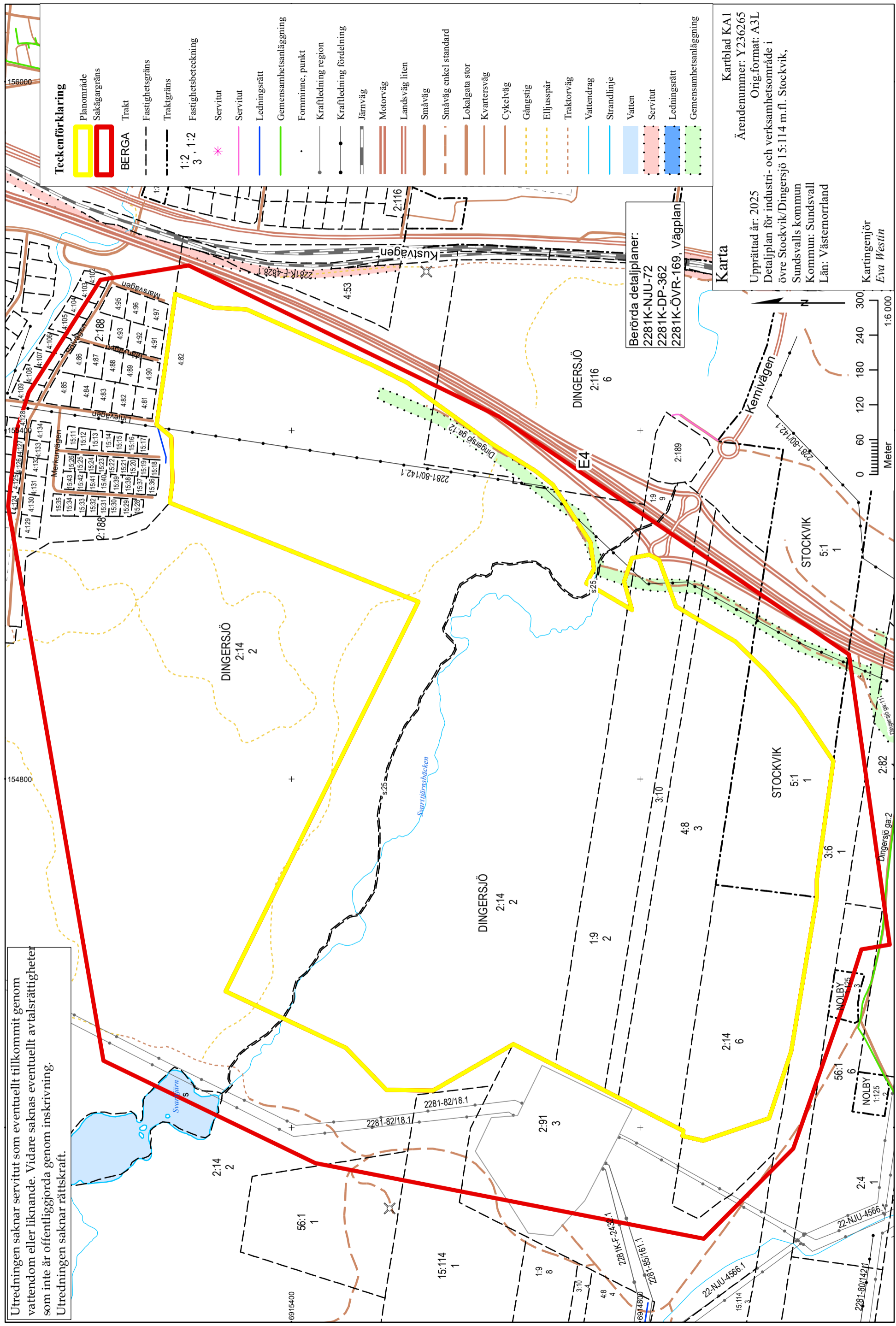
Sundsvalls kommun

A3L

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

Teckenförklaring

- Planområde
- Sakägargräns
- BERGA
- Trakt
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsbeteckning
- 1:2
- 1:2
- 3
- Servitut *
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensambetsanläggning
- Fornnämne, punkt
- Kraftledning region
- Kraftledning fördelning
- Järnväg
- Motorväg
- Landsväg liten
- Småväg
- Småväg enkel standard
- Lokalgrata stor
- Kvartersväg
- Cykelväg
- Gångstig
- Eljusspår
- Traktorväg
- Vattendrag
- Strandlinje
- Våtten
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensambetsanläggning



Berörda detaljplaner:
2281K-NJU-72
2281K-DP-362
2281K-ÖVR-169, Vägplan

Karta
Kartblad K A I
Ärendenummer: Y236265
Orig.format: A3L
Upprättad år: 2025
Detaljplan för industri- och verksamhetsområde i övre Stockvik/Dingersjö 15:114 m.fl. Stockvik,
Sundsvalls kommun
Kommun: Sundsvall
Län: Västernorrland

Kartingenjör
Eva Westin