

Detaljplan för Hamre 5:13 m.fl.,

# UTÖKNING AV HAMRE INDUSTRIPARK

Sollefteå kommun, Västernorrlands län



|                                                                                                 |                                      |                                                                                                                                    |            |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|
| <b>Planbeskrivning-<br/>Granskningshandling</b>                                                 |                                      |                                                                                                                                    | Aktnummer: | Diarienummer:<br><b>MOB-<br/>2023/2109</b> |
| Gällande<br>lagstiftning:<br>PBL<br>2010:900<br>BFS<br>2020:5<br>BFS<br>2020:6<br>BFS<br>2020:8 | Planbesked:<br>KS § 62<br>2024-04-09 | Detaljplan<br>påbörjad:<br>2024-04-09<br><br>Samråd:<br>2025-08-15 –<br>2025-09-07<br><br>Granskning<br>2026-01-19 –<br>2026-02-17 | Antagen:   | Laga kraft:                                |

## Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i Topocad 25 med modul detaljplan och ”SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v20180801.xml.” Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Avsändare

Sollefteå kommun

881 80 Sollefteå

**Telefon:** 0620- 68 20 00

**E-post:** samh.bygg@solleftea.se

**Läs mer på:** [Pågående detaljplaner - Sollefteå kommun](#)

## Medverkande

Planhandläggare: Matti Heino

Arkitekt: Linnea Korpi

Projektledare: Peder Sjölen

Exploateringsingenjör: Anna Törner & Marja Rosenberg

Miljö och hälsoskyddsinspektör: Josefin Kårén

Teknisk verksamhet: Jonas Hasselborg

Konsult: Palle Sjölander & Lars – Erik Eriksson

## Detaljplanprocessen - utökat förfarande

Ett utökat förfarande tillämpas när planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, alternativt är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I aktuell detaljplan är bedömningen att planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och handläggs därav med ett utökat förfarande.

## Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan

är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



## Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och finnas tillgänglig på webben.

## Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

## Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst 30 dagar då den antas medföra betydande miljöpåverkan. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

## Antagande

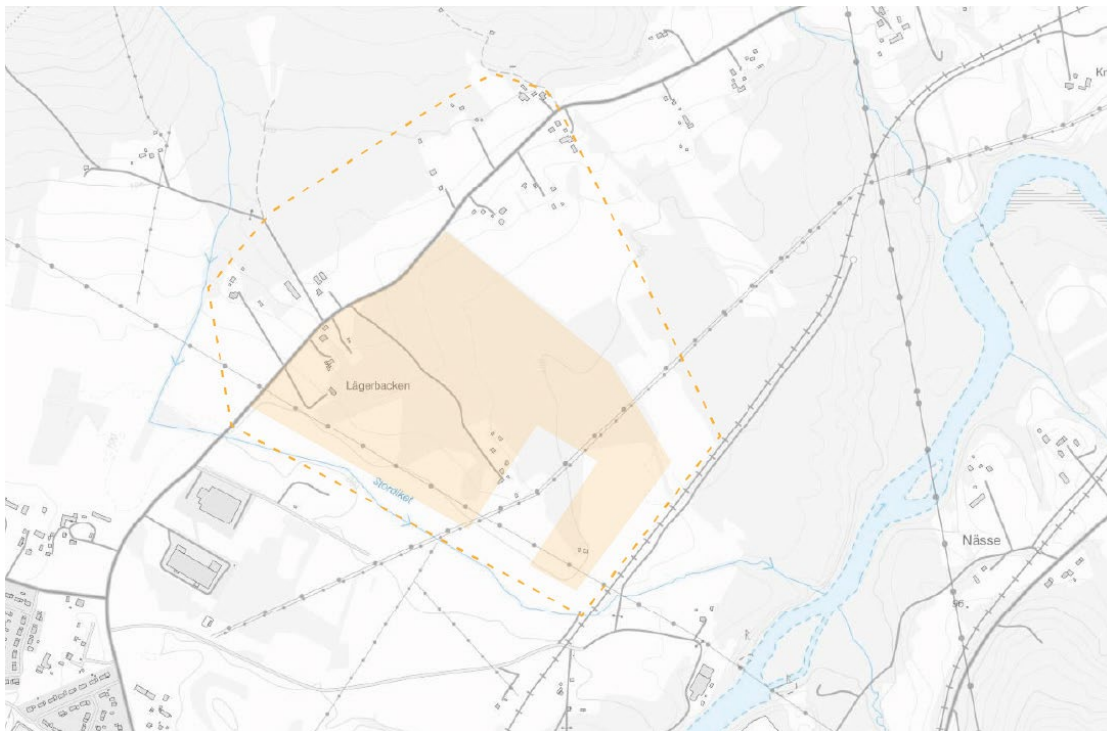
Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

## Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

## Sakägarkrets

Detaljplanens sakägarkrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av planens genomförande. I bilden nedan redovisas detaljplanens sakägarkrets. Fastigheter som ligger inom eller genomskärs av orange streckad linje i illustrationen ingår i samrådskretsen.



Figur 1. kartbild som visar planområdets avgränsning (orange polygon) och en ungefärlig avgränsning för sakägarkretsen (område streckad linje).

### Fastigheter:

SOLLEFTEÅ HAMRE 2:7  
SOLLEFTEÅ HAMRE 5:13  
SOLLEFTEÅ HAMRE 5:30  
SOLLEFTEÅ HAMRE 5:35  
SOLLEFTEÅ HAMRE 5:71  
SOLLEFTEÅ HAMRE 5:9  
SOLLEFTEÅ HAMRE 4:133  
SOLLEFTEÅ HAMRE 5:31  
SOLLEFTEÅ HAMRE 5:29

SOLLEFTEÅ HAMRE 5:10  
SOLLEFTEÅ HAMRE 1:3  
SOLLEFTEÅ HAMMARBY 1:1  
SOLLEFTEÅ VÄSTERFLO 5:1  
SOLLEFTEÅ VÄSTERFLO 5:3  
SOLLEFTEÅ VÄSTERFLO 3:25  
SOLLEFTEÅ VÄSTERFLO 3:31  
SOLLEFTEÅ VÄSTERFLO 3:34  
SOLLEFTEÅ VÄSTERFLO 3:23  
SOLLEFTEÅ VÄSTERFLO 3:13

## Innehåll

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PLANENS SYFTE .....</b>                                                   | <b>1</b>  |
| <b>BESKRIVNING AV DETALIPLANEN.....</b>                                      | <b>1</b>  |
| PLANENS HUVUDDRAG .....                                                      | 1         |
| GENOMFÖRANDETID .....                                                        | 3         |
| GRUNDKARTA .....                                                             | 3         |
| UTREDNINGAR .....                                                            | 3         |
| <b>PLANFÖRSLAGET .....</b>                                                   | <b>4</b>  |
| ALLMÄN PLATSMARK .....                                                       | 4         |
| HUVUDMANNASKAP .....                                                         | 4         |
| KVARTERSMARK .....                                                           | 5         |
| PLANBESTÄMMELSER .....                                                       | 5         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET .....</b> | <b>7</b>  |
| BEBYGGD MILJÖ .....                                                          | 7         |
| <i>Bostäder.....</i>                                                         | <i>7</i>  |
| <i>Verksamheter och andra anläggningar.....</i>                              | <i>7</i>  |
| <i>Elnät.....</i>                                                            | <i>7</i>  |
| <i>Service.....</i>                                                          | <i>8</i>  |
| <i>Bebyggelsekaraktär och gestaltning .....</i>                              | <i>8</i>  |
| <i>Kulturmiljö .....</i>                                                     | <i>9</i>  |
| <i>Fornlämningar .....</i>                                                   | <i>9</i>  |
| MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN .....                                           | 10        |
| <i>Stads- och landskapsbild.....</i>                                         | <i>10</i> |
| <i>Naturmiljö.....</i>                                                       | <i>12</i> |
| <i>Jordbruksmark .....</i>                                                   | <i>18</i> |
| <i>Grönstruktur och rekreation .....</i>                                     | <i>19</i> |
| <i>Geotekniska förhållanden.....</i>                                         | <i>19</i> |
| <i>Hydrologiska förhållanden.....</i>                                        | <i>22</i> |
| SOCIALA FAKTORER .....                                                       | 23        |
| <i>Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet.....</i>                        | <i>23</i> |
| KOMMUNIKATIONER .....                                                        | 24        |
| <i>Gång- och cykeltrafik.....</i>                                            | <i>24</i> |
| <i>Fordonstrafik .....</i>                                                   | <i>25</i> |
| <i>Järnvägstrafik .....</i>                                                  | <i>27</i> |
| <i>Parkering, varumottagning och angöring .....</i>                          | <i>27</i> |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                                     | 28        |
| <i>Risk för översvämning och skyfall.....</i>                                | <i>28</i> |
| <i>Risk för ras, skred och erosion .....</i>                                 | <i>28</i> |
| <i>Förorenad mark .....</i>                                                  | <i>29</i> |
| <i>Miljöfarlig verksamhet.....</i>                                           | <i>29</i> |
| <i>Brandsäkerhet .....</i>                                                   | <i>30</i> |
| <i>Transportled för farligt gods.....</i>                                    | <i>30</i> |
| <i>Elektromagnetiska fält.....</i>                                           | <i>31</i> |
| <i>Radon.....</i>                                                            | <i>32</i> |
| <i>Väg- och spårtrafiksbuller.....</i>                                       | <i>33</i> |
| <i>Industri- och verksamhetsbuller .....</i>                                 | <i>34</i> |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                                                    | 35        |
| <i>Vatten och spillvatten.....</i>                                           | <i>35</i> |
| <i>Dagvatten .....</i>                                                       | <i>35</i> |

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Föreningar</i> .....                                           | 40        |
| <i>Snöhantering</i> .....                                         | 42        |
| <i>El, fiber och tele</i> .....                                   | 42        |
| <i>Avfall</i> .....                                               | 43        |
| <b>BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG</b> .....                        | <b>43</b> |
| REGIONPLAN .....                                                  | 43        |
| KOMMUNALA UNDERLAG .....                                          | 43        |
| <i>Översiktsplan</i> .....                                        | 43        |
| <i>Detaljplaner och områdesbestämmelser</i> .....                 | 44        |
| <i>Planbesked</i> .....                                           | 44        |
| <b>FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN</b> .....                            | <b>45</b> |
| UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....                     | 45        |
| MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING .....                                  | 46        |
| RIKSINTRESSEN .....                                               | 48        |
| HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER .....                                    | 49        |
| <i>Jordbruk</i> .....                                             | 49        |
| <i>Oexploaterade områden</i> .....                                | 49        |
| MILJÖKVALITETSNORMER .....                                        | 50        |
| <i>Miljökvalitetsnorm för luft</i> .....                          | 50        |
| <i>Miljökvalitetsnorm för vatten</i> .....                        | 50        |
| STRANDSKYDD .....                                                 | 52        |
| <i>Andra särskilda områdesskydd</i> .....                         | 53        |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....                                   | <b>54</b> |
| PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....                          | 54        |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                                      | 54        |
| <i>Tidplan</i> .....                                              | 54        |
| <i>Genomförandetid</i> .....                                      | 54        |
| <i>Exploateringsavtal</i> .....                                   | 55        |
| <i>Markanvisningsavtal</i> .....                                  | 55        |
| <i>Huvudmannaskap för allmän plats</i> .....                      | 55        |
| <i>Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten</i> ..... | 56        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                                   | 56        |
| <i>Fastighetsindelningsbestämmelser</i> .....                     | 56        |
| <i>Fastighetsbildning</i> .....                                   | 56        |
| <i>Gemensamhetsanläggning</i> .....                               | 57        |
| <i>Markreservat</i> .....                                         | 57        |
| <i>Rättigheter</i> .....                                          | 57        |
| TEKNISKA FRÅGOR .....                                             | 58        |
| <i>Tekniska åtgärder</i> .....                                    | 58        |
| <i>Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd</i> .....     | 58        |
| EKONOMISKA FRÅGOR .....                                           | 59        |
| <i>Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare</i> .....          | 59        |
| <i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i> .....                 | 60        |
| <i>Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda</i> .....           | 60        |
| <i>Planavgift</i> .....                                           | 60        |
| <b>KÄLLOR</b> .....                                               | <b>60</b> |

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka Hamre industriområde och skapa planmässiga förutsättningar för etablering av anläggningar med energi- och ytkrävande byggnadsbehov, med upp till 20 meter hög byggnadshöjd.

Kommunen har tecknat en avsiktsförklaring med en exploatör om att anlägga ett datacentra inom föreslaget planområde. Detaljplanen som tas fram ska vara generell för olika industrietableringar, men även anpassas för verksamheten enligt avsiktsförklaringen.

## Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Motiv till regleringarna finns under ”Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget” under berörd rubrik.

## Planens huvuddrag

Planen möjliggör för industriändamål (J) i större del av planområdets kvartersmark, samt för verksamheter (Z) i en mindre del och för en befintlig småhusbostad (B). Angivna industri- och verksamhetsområden möjliggör för energiintensiva anläggningar, med ytkrävande byggnadsbehov och möjliggör från 8 meter upp till 20 meter byggnadshöjd inom planområdet.

Ett område om ca 10 000 kvm norr om bostadsfastigheten har efter samrådsskedet, lyfts ur plankartan. Bakgrunden är att det inom det aktuella området finns ett tecknat avtal om jordbruksarrende som tecknades 1998 som fortfarande är gällande. Förhandlingar pågår med arrendatorn om att teckna nytt avtal för att anpassa villkoren till nya förutsättningar.

I planområdet planläggs två anslutningsvägar från väg 952 (Hamrevägen), som allmän platsmark, med enskilt huvudmannaskap, för VÄG. En skyddszon på ca 120 meter av befintliga naturmark skyddas (NATURMARK) i norra delen av planområdet och planläggs även den som allmän platsmark. På liknande sätt avsättes en skyddszon på ca 50 meter längs del av väg 952.

I kommunens gällande översiktsplan redovisas områdets markanvändning som lämpligt för industriändamål. Planförslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen.

Upprättandet av planen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att det finns krav på en särskild miljöbedömning och att en miljökonsekvensbeskrivning därför har upprättats.

Lokalisering av energiintensiva och ytkrävande industri- samt verksamhetändamål, anses lämplig på platsen med anledning av dess strategiska läge intill tidigare detaljplan Hamre 1. En utökning av området kan innebära logistikmässiga

samlokaliseringsfördelar samt att infrastruktur avseende elförsörjning för industri till stor del redan är utbyggt i närområdet. Andra goda förutsättningar för platsens lämplighet för ändamålet, är områdets möjlighet till elkapacitets uttag, topografi samt logistiskt läge med möjlighet till järnvägstransport.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och miljöer. För att hålla ned exponeringen mot Långsele samhälle, föreslås en tillåten byggnadshöjd på max 20 meter. Det medför att bebyggelse inom aktuellt planområdet i huvudsak döljs bakom bebyggelse som medges inom detaljplan för Hamre 1. Däremot kommer bebyggelsen inom de högre föreslagna området att bli tydligt synligt för bostadsbebyggelse över bevarad skogsridå, i väster, men särskilt från norr.

Gestaltningen av tillkommande bebyggelse blir därför viktig vad gäller placering och utformning. Föreslagen byggrätt inom planområdet är reglerad i största tillåtna byggnadsarea. Maximalt får 70% av fastighetsarean inom användningsområdet Industri (J) bebyggas, samt 40 % inom användningsområdet för verksamhet. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjd i angivet värde i meter över kringliggande mark.

Två anslutningsvägar för in- och utfarts trafik från väg 952, in till planområdet har valts för de mest fördelaktiga siktförhållande och därmed stängs befintlig infart. Läge för dessa regleras med bestämmelse VÄG. För att skapa en trafiksäker miljö föreslås sträckan skyltad med 50 km/h efter väg 952 förlängas till att även omfatta de två infarterna. Det kommer, om aktuellt ansökas om i efterkommande projekteringsskede. Längs väg 952 finns planstöd i befintlig plan för att förlänga gång- och cykelväg fram till planområdets södra infart.

Detaljplanen hanteras med ett utökat förfarande.

## Plandata

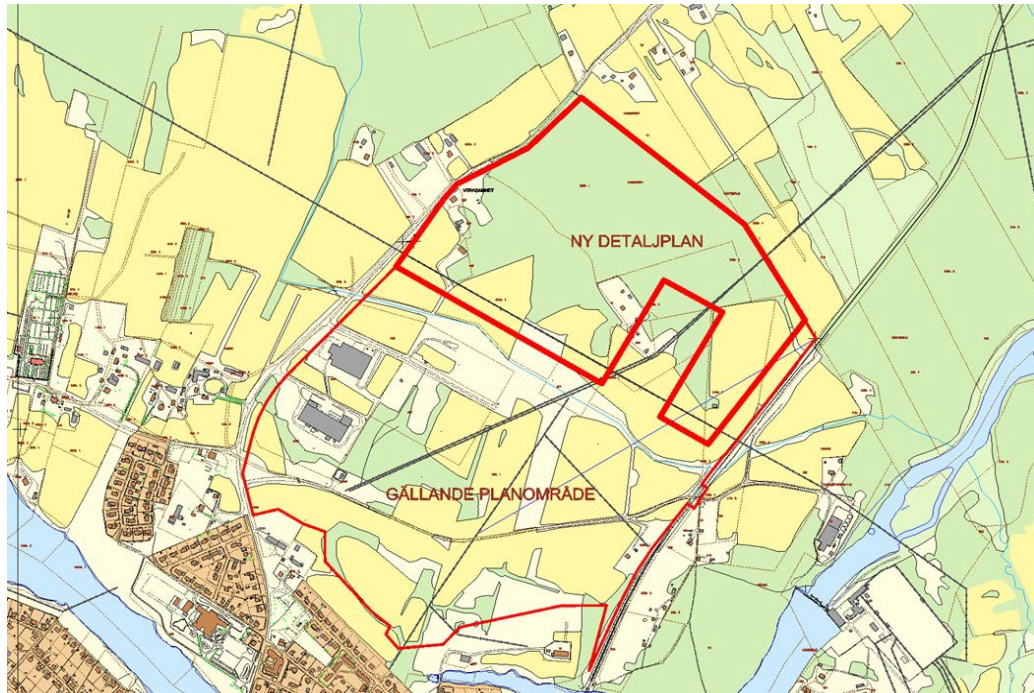
Planområdet ligger i Hamre industri- och verksamhetsområde, beläget mellan väg 952 (Hamrevägen) och stambanan genom övre Norrland. I söder avgränsas planområdet av en kraftledning och i norr av åkermark, i söder angränsar även området till befintlig detaljplan, Hamre 1, antagen i kommunfullmäktige 2023-06-19 §58. Planlagd för



Figur 2. kartbild som visar ungefärligt planområde (område streckad svart linje) i relation till Långsele samhälle.

industriändamål samt ett område för industrispår i detaljplanens östra del, vilket nu aktuellt planområde i öster angränsar till.

Avstånd till centrala Sollefteå är ca 15 km samt ca 2 km norr om Långsele samhälle. Planområdets area är ca 43 hektar. Större del inom aktuellt område ägs av Sollefteå kommun, förutom en fastighet, Hamre 5:35 i sydväst, som ägs privat.



Figur 3. Aktuellt planområde i relation till antagen industriplan, Hamre 1.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

## Grundkarta

Grundkartan är upprättad 2023-03-23, reviderad 2025-12-08. Koordinatsystem i plan: SWEREF99 17 15. Höjd: RH2000.

## Utredningar

- Undersökning av betydande miljöpåverkan - Sollefteå kommun  
*Undersökning om betydande miljöpåverkan\_Hamre 5:13 m.fl.* 2024-11-04
- Miljökonsekvensbeskrivning – Sollefteå kommun  
*Miljökonsekvensbeskrivning - Hamre 5.13 m.fl.* 2026-01-19
- Dagvattenutredning SWECO. Sollefteå. *Dagvattenutredning Hamre norra Fas 2, Långsele, Sollefteå kommun* 2024-09-27 reviderad 2025-07-04 och 2025-12-16

- Hydrogeologiskutredning SWECO. Sollefteå. *PM Hydrogeologi, Fas 2 Långsele, Sollefteå kommun* 2024-09-27
- Initial hydrogeologisk bedömning SWECO. Sollefteå. *PM Initial Hydrogeologisk bedömning, Hamre 2.0 fortsättning* 2025-07-07
- Riskutredning SWECO. Sollefteå. *Riskutredning Hamre norra Fas 2, Långsele, Sollefteå kommun* 2024-09-27.
- Kompletterande Geoteknisk utredning SWECO. Sollefteå. *04 PM-geoteknik Fas 2, Långsele, Sollefteå kommun* 2023-02-15 reviderad 2025-12-06
- Fördjupad geoteknisk utredning SWECO. Sollefteå. *PM Geoteknik Hamre norra Fas 2, Långsele, Sollefteå kommun* 2025-07-11
- Markteknisk undersökningsrapport SWECO. Sollefteå. *Markteknisk undersökningsrapport Hamre norra Fas 2, Långsele, Sollefteå kommun* 2025-07-11
- Naturvärdesinventering SWECO. Sollefteå. *Naturvärdesinventering Hamre Fas 2, Långsele, Sollefteå kommun* 2024-07-10
- *PM Kompletterande artgrupper* 2025-12-05
- Trafikutredning SWECO. Sollefteå. *09 Trafikutredning - Kompletterande trafikprognos, DP Hamre, Långsele, Sollefteå kommun* 2023-05-03
- Trafikutredning SWECO. Sollefteå. *03 Trafikutredning, DP Hamre, Långsele, Sollefteå kommun* 2022-10-07
- Åtgärdsvalsstudie, väg 952 genom Långsele, SWECO. *Rapport Åtgärdsvalsstudie* 2024-12-18

## Planförslaget

### Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark med användning VÄG. Området omfattas av två enskilda anslutningsvägar, från väg 952 och in i planområdet, vidare regleras även område för naturmark med användning NATURMARK för allmän platsmark.

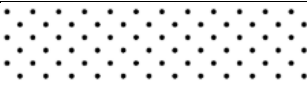
### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark reglerat med VÄG, inom planområdet. Den allmänna platsmarken reglerat med NATURMARK är kommunalt huvudmannaskap.

## Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark med användning bostäder, verksamheter samt industri.

## Planbestämmelser

| Planbestämmelse                                                                                                          | Motivering                                                                                                                                                                                                                                                                              | Lagstöd         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Allmän plats</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
| NATURMARK                                                                                                                | Område NATURMARK anordnas som åtgärd som skyddar mot störning mellan verksamhet- och industriområde och befintlig bostadsbebyggelse. Naturmarken kan nyttjas för rekreation i området, av arbetare och närboende.                                                                       | 4 kap. 9 § PBL  |
| GATA                                                                                                                     | Ny in- och utfart behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området. Planen syftar till att reglera och säkerställa trafiksäkra miljöer kring planområdet.                                                                                                                         | 4 kap. 5 § PBL  |
| <b>Kvartersmark</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
| <b>B - Bostad</b>                                                                                                        | Motivet är att möjliggöra för befintlig småhusfastighet.                                                                                                                                                                                                                                | 5 kap. 2 § PBL  |
| <b>J - Industri</b>                                                                                                      | Motivet är att möjliggöra för elintensiv industriverksamhet. Motivet är att hålla bestämmelsen flexibel för att möjliggöra för olika industriändamål.                                                                                                                                   | 5 kap. 9 § PBL  |
| <b>Z - Verksamhet</b>                                                                                                    | Motivet är att möjliggöra för verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan.                                                                                                                                                                                                        | 5 kap. 21 § PBL |
|  - Marken får inte förses med byggnad | Marken får inte förses med byggnad. Möjligheten att uppföra byggnad begränsas generellt 4,5 meter från plangräns i syfte att säkerställa att brandskyddskrav mot eventuella nya fastigheter och bebyggelse intill planområdet möjliggörs samt att erhålla avstånd till gator och vägar. | 4 kap. 11 § PBL |
| <b>a<sub>1</sub> - Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen</b>                                               | Motivet till bestämmelsen är att exploatör/er har större intresse och nytta av anlagd väg.                                                                                                                                                                                              | 4 kap. 7 § PBL  |
| <b>h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd 8 meter</b>                                                                           | Bestämmelsen grundar sig i vad som anses vara en lämplig högsta                                                                                                                                                                                                                         | 2 kap. 6 § PBL  |

|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                           |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                                                                                      | nockhöjd inom området i förhållande till platsen och dess omgivning.                                                                                                                                                      |                 |
| <b>h<sub>2</sub> – Högstanockhöjd 6 meter</b>                                                                                                        | Motivet är att möjliggöra för befintlig småhusfastighetsnockhöjd.                                                                                                                                                         | 2 kap. 6 § PBL  |
| <b>h<sub>3</sub> – Högstanoackhöjd 20 meter</b>                                                                                                      | Motivet är att påverkan på landskapsbild och närliggande omgivning ska begränsas, men att eventuella tekniska krav som elintensiva etableringar kan ha behov av ska kunna inrymmas inom byggnadshöjden.                   | 2 kap. 6 § PBL  |
| <b>p<sub>1</sub> – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns</b> | Motivet är att möjliggöra för befintlig småhusfastighets placering av byggnadsverk.                                                                                                                                       | 4 kap. 16 § PBL |
| <b>u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</b>                                                                       | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Underjordiska ledningar ska skyddas i sitt befintliga läge.                                                                                                       | 4 kap. 6 § PBL  |
| <b>I<sub>1</sub> – Markreservat för luftledning fram till den flyttas enligt beviljad nätkoncession, därefter industri.</b>                          | Motivet till bestämmelsen är att inte skapa planstridighet under den tiden luftledning är placerad på platsen.                                                                                                            | 2 kap. 6 § PBL  |
| <b>I<sub>2</sub> – Markreservat för allmännyttig luftledning</b>                                                                                     | Motivet är att möjliggöra för planerad luftlednings placering.                                                                                                                                                            | 2 kap. 6 § PBL  |
| <b>e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.</b>                                                      | Motivet är att möjliggöra för en flexibel byggrätt. Begränsningen i byggrätt syftar till att säkerställa att tillräckliga ytor finns inom området för dagvattenhantering, körytor, parkeringsplatser och övriga kringytor | 2 kap. 6 § PBL  |
| <b>e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea är 70 % av fastighetsarean inom användningsområdet.</b>                                                      | Motivet är att möjliggöra för en flexibel byggrätt. Begränsningen i byggrätt syftar till att säkerställa att tillräckliga ytor finns inom området för dagvattenhantering, körytor, parkeringsplatser och övriga kringytor | 2 kap. 6 § PBL  |
| <b>n<sub>1</sub> – Marken får inte hårdgöras</b>                                                                                                     | Motivet är att värna naturmiljön                                                                                                                                                                                          | 2 kap. 6 § PBL  |

## Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

### Bebyggd miljö

#### **Bostäder**

Inom planområdets sydvästra del återfinns en småhusfastighet.

Nordväst om planområdet finns två fastigheter med friliggande bostadshus i två våningar med tillhörande komplementbyggnader. I området finns även ett fritidshus. Väster om planområdet på andra sidan om väg 952, återfinns även två fastigheter med friliggande bostadshus i två våningar med tillhörande komplementbyggnader.

I övrigt är närmast belägna bostadsområde närmare mot centrala Långsele, efter Skolgatan alternativt Rågvägen som ligger ca 1,5 km respektive 1,7 km söder om planområdet.

#### **Konsekvenser**

Småhusfastigheten i planområdets sydvästra del, kommer fortsatt i plankartan regleras som bostad, med en högsta nockhöjd om 6 m. Vidare möjliggör planen även för industriändamål.

#### **Verksamheter och andra anläggningar**

Inom planområdets sydvästra del finns en befintlig verksamhetslokal.

Angränsande i söder om aktuellt planområde, återfinns inom tidigare detaljplan för Hamre 1, två befintliga industribyggnader samt detaljplanerad mark för ytterligare industriändamål.

#### **Konsekvenser**

Befintlig verksamhetslokal i planområdets sydvästra del, kommer fortsatt regleras för verksamhetsändamål i plankartan samt att planförslaget möjliggör för ytterligare verksamheter i området. Vidare möjliggör planen även för industriändamål.

#### **Elnät**

Planområdets lokalisering är unik i Sverige eftersom det finns två kringliggande kraftnät med 400 kV-ledningar som tillsammans bidrar till en mycket driftssäker placering med så kallad redundans.

I den södra del av planområdet sträcker sig en 130 kV-kraftledning ut från Hjäлта kraftverk. Utrymme finns för att placera ytterligare två kraftledningar mellan den befintliga ledningen och föreslaget industriområde. Diagonalt över planområdet går idag en 40 kV regionsnätsledning.

### **Konsekvenser**

Redundansen som är möjligt i området innebär att om ett kraftnät skulle gå ner så fungerar fortfarande det andra och energiförsörjningen till planområdets kommande industri- och verksamheter kommer inte att påverkas.

40kV-kraftledning planeras flyttas till ett nytt läge utanför planområdet.

### **Service**

Inom planområdet finns ingen befintlig service. Lokal service återfinns ca 1,5 km söder om planområdet i Långsele centrum. Förskola och grundskola ligger längs Hamrevägen i riktning mot centrala Långsele.

### **Konsekvenser**

Planen möjliggör för industri- och verksamhetsändamål. En etablering i området medför nya arbetstillfällen, vilket i sin tur även kan stärka och bidra både till befintligt och nytt serviceunderlag i närområdet. Etablering av området och de arbetstillfällen det medför kan även på sikt bidra till underlag för ytterligare bostäder och förbättrad kollektivtrafik.

### **Bebyggelsekaraktär och gestaltning**

Landskapet i Hamre utgörs till störst del av skogsmark med inslag av öppen åkermark. Terrängen är kuperad och omväxlande med större och mindre höjdskillnader.

Bebyggelsen i, och i planområdets närhet är gles och belägen i störst utsträckning i anslutning till väg 952 (Hamrevägen). Bebyggelsen väster samt nordväst om planområdet utgörs av glest belägna gårdar med komplementbyggnader samt inslag av fritidshus. Söder om planområdet finns befintliga industribyggnader.

Hamrevägen är en asfalterad mindre väg i nordsydlig riktning som avgränsar planområdet i väster. I öster avgränsas planområdet av stambanan genom övre Norrland. Området har även inslag av kraftledningsnät.

Den omgivande bebyggelsen söder om planområdet, närmare Långsele samhälle (1,5 km – 1,7 km), består huvudsakligen av villaområden, med villor i ett eller två våningsplan.

### **Konsekvenser**

Landskapsbilden utgörs till störst del av ett kuperat och växlande skogslandskap med inslag av öppen åkermark med större och mindre höjdskillnader, med några glest belägna gårdar med komplementbyggnader.

Planområdet är en utökning av Hamre industri- och verksamhetsområde och området kommer möjliggöra för industrier och verksamheter som kräver större markarealer och som ökar trafikflödet till och i området. Mindre industri- och verksamhetsbebyggelse återfinns idag i området. Genomförs utbyggnad enligt planförslaget och även enligt antagen detaljplan i söder, Hamre 1, bidrar exploateringen till en förändring av områdets bebyggelsekaraktär och landskapsbild.

I planförslaget är det viktigt att placering och utformning av bebyggelse mot väg 952 blir väl gestaltat. Detta för att påverkan på närliggande omgivning och

bostadsbebyggelse ska begränsas. Närmaste bostadsbebyggelse återfinns nordväst och nordost om planområdet. Planförslaget reglerar därför även i nordväst en 50 meter, respektive i norr en cirka 120 meter bred skyddszon av naturmark, där befintlig vegetation ska bevaras som en grönbarriär mot befintlig bostadsbebyggelsen. Anges NATURMARK i plankarta.

Planområdets centrala och södra del utgörs av skogsmark som sluttar mot en kraftledningsgata. Vid en exploatering torde merparten av barrskogen mot söder komma att avverkas. Det är bland annat eftersom en ny kraftledning planeras parallellt med och norr om befintlig kraftledning i öst-västlig riktning.

Nockhöjden avtar i höjd mot väg 952 i väster, detta för att begränsa påverkan på närliggande omgivning och bostadsbebyggelse. I planområdets östra, samt centrala del, reglerat för industriändamål (J), tillåts en max nockhöjd av 20 meter. Det är för att kunna inrymma eventuellt tekniska behov vissa elintensiva verksamheter har av omfattande ventilations och fläktsystem samt bullerdämpande åtgärder, vilka ofta placeras på byggnadens tak. De högre delarna av föreslagen industribebyggelse kommer därmed att vara synliga över bevarad skogsriddå, för bostadsbebyggelse i väster, men särskilt från norr. Ett genomförande av planförslaget kommer även vara synligt i söder, mot Långsele samhälle vid ett scenario där Hamre 1 inte bebyggs. Vid ett genomförande av detaljplan för Hamre 1, kommer bebyggelsen inom Hamre 1 att dölja eventuell exploatering inom planförslaget. Inom verksamhetsområdet i väster, närmast befintlig bebyggelse, regleras nockhöjden till max 8 meter, för att begränsa påverkan på närliggande omgivning samt för att från väg 952, harmonisera mer med befintliga verksamhetslokaler, söder om planområdet.

### **Kulturmiljö**

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet. Däremot är området längs Faxälven en del av en gammal kulturbygd och det finns rikligt med forntida bosättningar utmed älvens stränder, varav två, ca 900 meter från planområdet.

Sydväst om planområdet, ca 1 km, ligger Hamre by och Långsele kyrka som är utpekade i Sollefteå kommuns kulturmiljöprogram.

### **Konsekvenser**

En exploatering av området kommer att förändra landskapet. Lokalt kommer en exploatering att innebära en påverkan på landskapsbilden, då en exploatering kommer att synas från närbelägna vägar och kringliggande bebyggelse, särskilt i nordvästlig riktning. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på det utpekade kulturmiljöområdet med anledning av platsens tydliga avskildhet från planområdet.

### **Fornlämningar**

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Inom området finns en fornlämning registrerad i form av en husgrund på ca 7x5 meter och en stensamling på ca 4x4 meter. Enligt antikvarisk bedömning L 2024:197, 2024-

02-06 är fornlämningen klassad som övrig kulturhistorisk lämning från historisk tid.

Kulturhistoriska lämningar omfattas inte av samma lagskydd som fornlämningar och det krävs inget tillstånd att ta bort. Kulturhistoriska lämningar omfattas dock av kulturmiljölagens 1 kap. 1 § som säger att alla ansvarar för kulturmiljön, enskilda såväl som myndigheterna ska därför visa hänsyn och aktsamhet mot de värdena.

### **Konsekvenser**

Ingen vidare utredning av övrig kulturhistorisk lämning bedöms behövas. Däremot är rekommendation från Länsstyrelsen att de uppkomna kulturhistoriska lämningarna dokumenteras innan eventuell byggnation.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska även underrätta länsstyrelsen.

## **Mark- och vattenförhållanden**

### **Stads- och landskapsbild**

Merparten av planområdet utgörs av en skogbevuxen höjd, mest barrskog, lokalt kallad Lägerbacken. Höjden reser sig som mest ca 12 meter över den åkermark som idag återfinns söder om planområdet och sluttar mot en kraftledningsgata.

Planområdets norra del, avverkades för ca 10 år sedan och är idag bevuxen med lövskog, mestadels björk samt inslag av uppvuxen gran. Planområdet har varierande höjdskillnader, men med en lätt sluttning från planområdets nordvästra del (nivå ca +117) mot söder samt öster (nivå ca +98).

Närmast järnvägen i öster återfinns ett begränsat åkermarksparti där en del av åkermarken sedan tidigare i detaljplan Hamre 1 är reserverad för möjligt industrispår.

Inom planområdets södra del finns ett mindre antal, glest belägna småhusfastigheter samt en verksamhetsbyggnad, utanför planområdet i söder, återfinns två befintliga industribyggnader. Nordväst om planområdet, finns ytterligare ett mindre antal småhusfastigheter belägna på vardera sida av väg 952. Bebyggelsen närmare Långsele samhälle (1,5 km) präglas av villabebyggelse, mer information om områdets bebyggelse, se rubriken bostäder.

### **Konsekvenser**

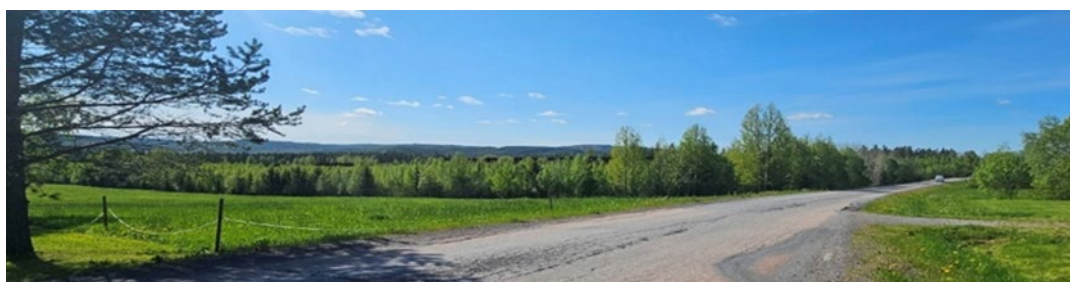
Landskapsbilden utgörs till störst del av ett kuperat och växlande skogslandskap med inslag av öppen åkermark med större och mindre höjdskillnader och med ett mindre antal glest belägna gårdar med komplementbyggnader, några av dessa som planeras rivas.

Järnvägen och de befintliga verksamhets- och industrilokaler samt de elledningar som återfinns i området, befintliga samt framtida planerade, bidrar till en mer industriell karaktär av området än tidigare.

Den nya industribebyggelsen som möjliggörs i planförslaget reglerar en nockhöjd upp till max 20 meter, i stället för 70 meter, vilket möjliggörs i antagen detaljplan för Hamre 1. En nockhöjd på 20 meter, medför en större skala jämfört med omgivande gård och villabebyggelse. Den lägre angivna nockhöjden inom aktuell detaljplan är dels baserat på de nivåskillnaderna som återfinns i terrängen, med en mindre sluttning från norr mot söder som på vissa ställen är 12 meter hög, vilket kan bidra till ett intryck av högre bebyggelse särskilt för villabebyggelsen i söder, i ett scenario där industriverksamhet i Hamre 1 inte bebyggs. Att ange en lägre nockhöjd än 20 meter bedöms inte realistiskt utifrån vissa elintensiva industriverksamheters behov av bland annat omfattande ventilations med tillhörande fläktsystem samt bullerdämpande åtgärder, vilka ofta placeras på byggnadens tak. För att ha utrymme för dessa åtgärder anges i detaljplanen en högsta tillåten nockhöjd på 20 meter för område reglerat för industriändamål (J) i planområdets östra och centrala del. De högre delarna av föreslagen industribebyggelse kommer därmed att vara synliga över bevarade skogsridda för bostadsbebyggelse i nordväst, men även från söder i ett scenario där Hamre 1 inte bebyggs. Inom verksamhetsområdet i väster, närmast befintlig bebyggelse, regleras nockhöjden till max 8 meter, för att begränsa påverkan på närliggande omgivning och bostadsbebyggelse.

Planförslaget innebär en stor förändring av landskapsbilden i Hamre till att bli mer stadsmässig samt förstärker områdets industriella karaktär. Den planerade nya kraftledningar kommer även den att bli mer synlig för närliggande bebyggelse och bidra till en förstärkning av den industriella karaktären.

I efterkommande lovprövning kommer gestaltningen av kommande byggnationer att prövas. Utifrån PBL 8 kap. 1 § ska en byggnad ha god form-, färg- och materialverkan. Trots att området planläggs för industri och verksamheter ska en god helhetsverkan uppnås och det kommer bli en plats där människor ska vistas, arbeta och besöka. Detta ställer krav på att ytor som parkeringsplatser, entréer och fasader utformas för att upplevas välkomnande och attraktiva i en mänsklig skala.



*Illustrationsskiss datahallar från norr i svart, med 20 m byggnadshöjd*



*Illustrationskiss datahallar från väster i svart, med 20 m byggnadshöjd.*

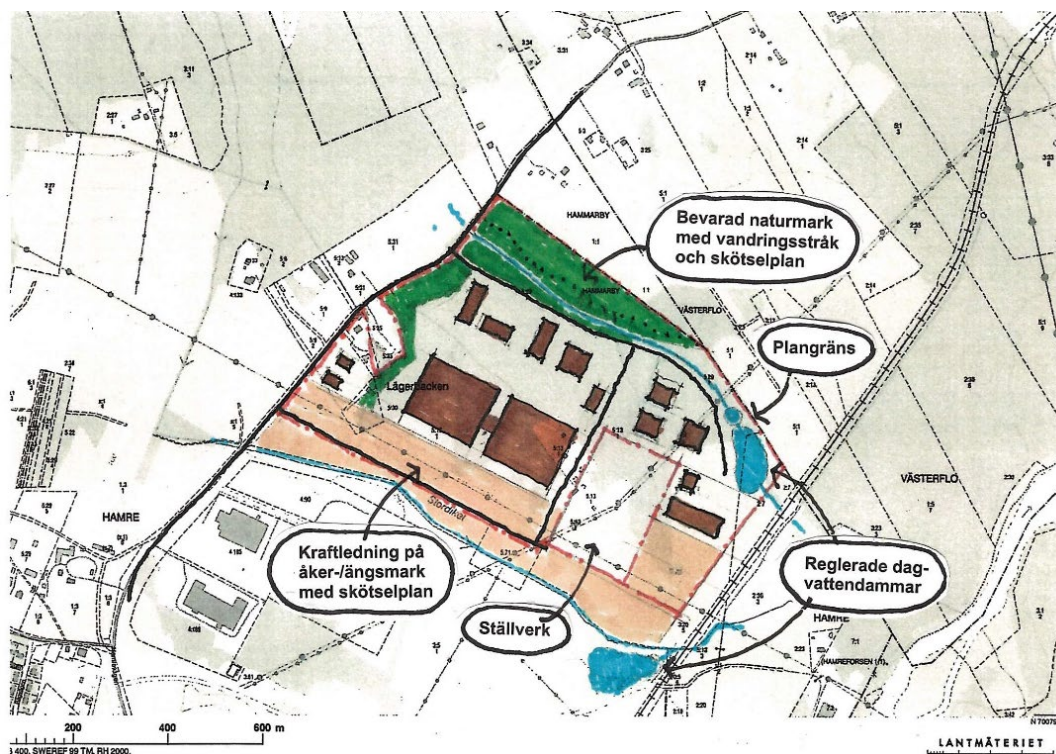


Illustration på möjlig exploatering av området och värden som det ska tas hänsyn till

Inom planområdet har två naturvärdesinventeringar genomförts.

En fältinventering utfördes sommaren 2022 för området i söder, vid ”Stordiket” och det centrala skogspartiet inom nu aktuellt planområde. Områdena har genomsökts okulärt och en lista har gjorts över noterade växter vid inventeringstillfället. Inga rödlistade arter noterades. Notabla växter och fåglar har rapporterats till Artportalen. Floran indikerar ingen kalkpåverkan och består av arter som kan förväntas på markgrund av finsediment och relativt kväverik miljö. (Lennart Vessberg 2022.) Inför upprättande av aktuellt planförslag genomfördes en naturvärdesinventering sommaren 2024 (Sweco). I inventeringsområdet, se karta nedan, ingick även ett område i nordost som ej berörs av planförslaget.

**NVI HAMRE FAS 2**  
Naturvärdesbiotoper

Skala (A4): 1:5,000

0 50 100 200 m

**TECKENFÖRKLARING**

▭ Inventeringsområde

▭ Naturvärdesbiotop

▭ Naturvärdeklass 4

Långerbäcken

Långbäckens naturreservat

Version: 1  
Datum: 15/07/2024  
Copyright © Lantmäteriet

SWECO

**NVI HAMRE FAS 2**  
Noterade artförekomster

Skala (A4): 1:6,000  
0 50 100 200 m

**TECKENFÖRKLARING**  
 [Red outline] Inventeringsområde  
 [Blue dot] Vårdeart  
 [Purple dot] Fågel  
 [Orange dot] Invasiv art

Version: 1  
Datum: 15/07/2024  
Copyright © Landmåleriet

**SWECO**

### Noterade artförekomster i naturvärdesinventeringen

Flertalet av noterade arter utgör även fåglar som är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Noterade fågelarter är gransångare, rödvingetrast, björktrast, koltrast, fjällvråk, spillkråka, orre, storspov och tofsvipa. Av orre noterades spillning samt att höna stöttes upp flertalet gånger i nordvästra delen av inventeringsområdet på äldre kalhygge, i ett stråk med lämnade tallar.

För att få en tydligare bild av naturvärden i området har en fördjupad studie genomförts 2025 (Sweco). Denna studie fokuserar på spillkråka, fjällvråk, tofsvipa, groddjur, fladdermöss samt violett guldvingefjäril. I studien görs följande bedömningar:

- Spillkråka; skogsområdet i detaljplanen bedöms inte utgöra någon lämplig häckningsmiljö för arten.
- Fjällvråk; detaljplaneområdet bedöms inte utgöra någon häckningsmiljö för arten då typiska häckningsmiljöer saknas. Rapporterade noteringar utgör sträckande eller födosökande individer.
- Tofsvipa; har noteras häckande. Område för häckning utgör ett utfyllnadsområde på norra delen av jordbruksmarkerna, intill Stordiket, angränsande till detaljplaneområdet.
- Storspov; under tidigare häckfågelinventering har jordbruksmarkerna i södra delen av detaljplaneområdet bedöms utgöra ett revir för storspov, se figur X nedan. Reviret har avgränsats till norra delen av jordbruksmarken vid Lägerbacken med Stordiket centralt inom detta område. I det reviderade planförslaget har därför införts bestämmelse att det utökade kraftledningsområdet inte får hårdgöras eller bebyggas förutom uppförande av fundament och stolpar för kraftledning. Vidare kommer Sollefteå kommun, vid kommande försäljning och exploatering inom angränsande detaljplan, Hamre 1, att säkerställa att delen norr om Stordiket ligger kvar som jordbruksmark tillsammans med kraftledningsområdet. Med dessa åtgärder tillsammans med en skötselplan stärks skyddet både av storspov och tofsvipa.

Fladdermöss; har noterats vid inventeringar 2023 och 2024. Högst aktivitet registrerades vid den autobox som var placerad i södra delen av aktuellt detaljplaneområdet, intill äldre numera riven lada. Autoboxen registrerade aktivitet av arterna myotis sp. (mustasch-, tajga- och vattenfladdermus), nordfladdermus och två noteringar av obestämd art.

Under utförd NVI 2024, inom detaljplaneområdet, har inga särskilt skyddsvärda träd eller hålträd noterats. Skogen i detaljplaneområdet är ung och saknar grövre, större träd. Längs skogsbryn är lövsinslaget stort och igenväxning av både mindre lövträd och gran märkbar, se Figur 6. Under inventering noterades mindre stensamlingar liggandes på marken i skogsbryn, stensamlingarna är små, saknar lodytor och bedöms inte vara frosthärdiga. Antalet registreringar och artantalet bedöms vara lågt och de arter som registrerats är regionalt vanligt förekommande.

- Groddjur; detaljplaneområdet är i överlag torrt där fuktiga områden koncentreras till korsande diken, en mindre skogsbäck, NVB02, och Stordiket söder om planområdet. Flera av de förekommande diken har skapats för att dränera skogs- och jordbruksmark i syfte att öka produktionen. Den mindre bäcken och flera av diken

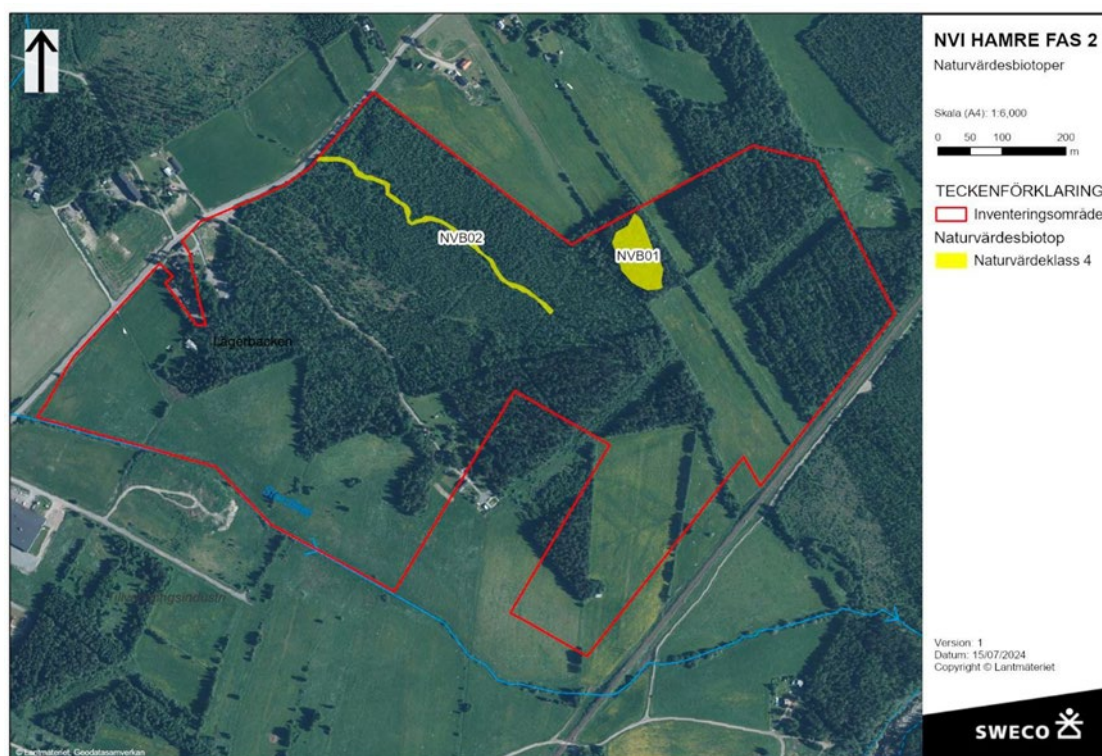
tillrinner i en lågpunkt vid Norra stambanan där vattnet samlas upp och marken är något fuktigare. Under NVI i juni 2024 noterades inga groddjur inom detaljplaneområdet.

- Violett guldvingefjäril; vid naturvärdesinventeringen 2022 (Lennart Westberg) noterades bl a ett litet bestånd av växten ormrot längs kanten av en igenväxt tidigare skogsbruksväg, se figur x ovan. Eftersom ormrot är värdväxt för den mycket ovanliga violetta guldvingefjärilen har frågan väcks om denna fjäril också skulle kunna finnas inom planområdet. En bakgrund till frågan är också att ett antal denna fjäril har redovisats i en kraftledningsgata ca 2,5 km norr om planområdet. Kraftledningsgatorna ligger antingen på jordbruksmark eller domineras av älgört och hundkex och är mycket högvuxen. Området bedöms även i övrigt ha dåliga förutsättningar för att hysa ormrot i en omfattning som är förutsättningen för en population av violett guldvinge. Det går dock inte att utesluta att arten skulle kunna förekomma i området under gynnsamma år. Violett guldvinge har ett strikt individskydd enligt 4a § artskyddsförordningen. Mot bakgrund av dels den ringa förekomsten av värdväxten ormrot, dels befintlig vegetation och flora som missgynnar ormrot, dels avståndet 2,5 km till känd lokal för violett guldvinge, görs bedömningen att det i detaljplanen är osannolikt med någon förekomst av violett guldvingefjäril.

Under fältinventeringen avgränsades två naturvärdesbiotoper som bedöms ha visst naturvärde (Naturvärdesklass 4). Den ena utgör en äldre produktionsskog av gran med stor förekomst av död ved (NVB01) och ligger strax utanför aktuellt planförslag. Den andra är en mindre skogsbäck (NVB02) som ligger inom planförslaget, se figur x nedan. Bäckens rinner från en trumma under Hamrevägen, ner till trumma under stambanan och vidare ner till Faxälven. Skogsbäcken bedöms ha visst naturvärde. Bäckens har en bredd på ca 1 m och omfattas därför ej av strandskyddsförordningen strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 13 § miljöbalken



*Möjlig avgränsning av revir för storspov och tofsvipa på de öppna jordbruksmarkerna i södra delen av detaljplaneområdet, samt för mindre bestånd av ormrot.*

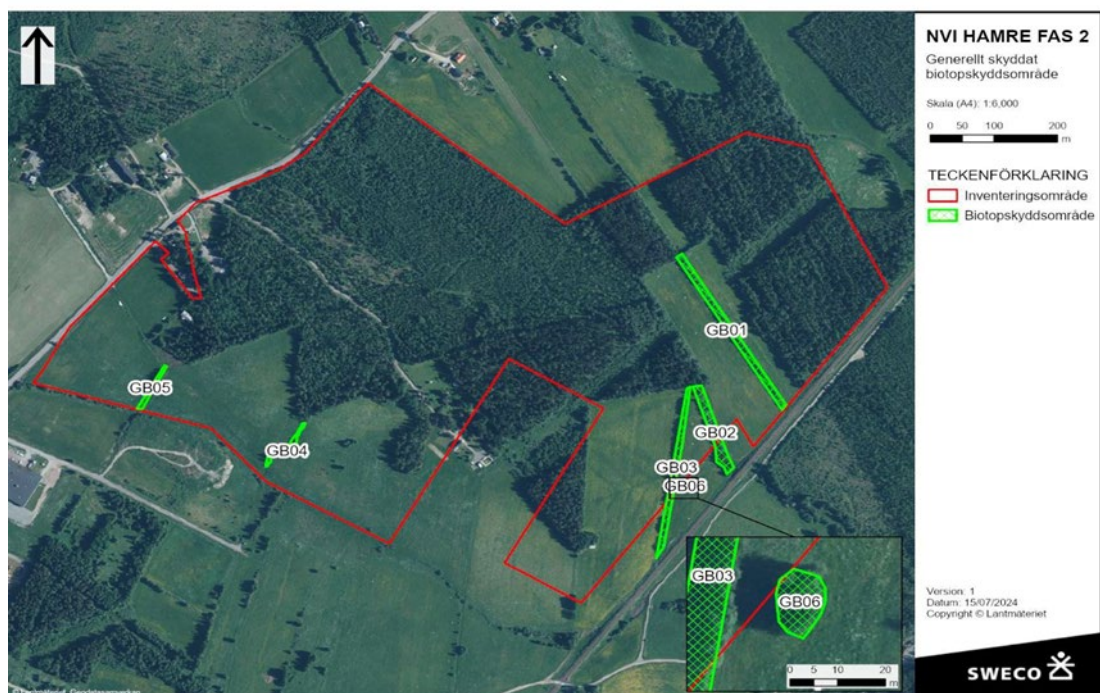


*Flygfotot redovisande det område som studerats i naturvärdesinventeringen*

Efter att det sparade naturmarkspartiet i norr har breddats till 20 meter kan den lilla bäcken i huvudsak förbli orörd. För att öka tillgängligheten till naturmarken kommer ett vandringsstråk att skapas från landsvägen och österut genom naturmarken. En skötselplan kommer också att upprättas för naturmarken.

Under inventering i fält har fem diken (GB01 – GB05) på den öppna jordbruksmarken avgränsats som dike i odlingsmark skyddade enligt det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, se figur x nedan. Tre av de avgränsade diken fortsätter även utanför inventeringsområdet. GB01, GB02 och GB05 hade vid inventeringstillfället endast några centimeter stående till svagt rinnande vatten. GB03 och GB04 var endast svagt fuktig i förna. Till objekt GB03 dräneras intilliggande marker till dike genom avvattningsrör. Samtliga diken bedöms hålla vatten någon gång under året. Även en mindre åkerholme har avgränsats strax intill inventeringsområdet.

Redovisat biotopskyddsområde dike GB01 ligger utanför planområdet och kommer ej att beröras. Dikena GB04 och GB05 ligger i det kraftledningsområde där marken ej får bebyggas eller hårdgöras. Dessa diken bedöms därför kunna ligga opåverkade. Dikena GB02 och GB03 ligger till en del inom järnvägsområde (industrispår) i angränsande gällande detaljplan. Vid en exploatering av tidigare detaljplan (Hamre 1) och nu aktuell detaljplan (Hamre 2) torde dessa diken komma att beröras, varför dispens från biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken måste sökas.



*Flygfotot visar naturvärdesinventering, objekt inom inventeringsområdet som omfattas av det generella biotopskyddet.*

Under inventering i fält noterades förekomster av de invasiva arterna blomsterlupin och vresros i skogsbrynet till betesmark i norr, på ängsmark i

söder samt längs den skogsbilväg som korsar området. Vid markarbeten och schaktningar ska hänsyn tas till dessa och hantera jordmassor så att det inte uppstår en spridning av dessa.

### **Konsekvenser**

Naturmiljön inom inventeringsområdet bedöms vara trivial och samtliga områden är antropogent påverkade genom skogsbruk och jordbruk. Avgränsade naturvärdesbiotoper bedöms ha ett visst naturvärde i förhållande till omgivande landskap och bidrar till miljöer som gynnar/är nödvändiga för flertalet arter. Om något av de avgränsade objekten som är skyddade enligt det generella biotopskyddet bedöms påverkas av planerad etablering behöver dispens från biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken sökas.

Åkermarken i det södra utökade kraftledningsområdet skyddas mot bebyggelse och hårdgöring av mark, samt får en skötselplan och detsamma gäller även området fram till Stordiket i söder. Med denna åtgärd sparas även den mark som är attraktiv för både storspov och tofsvipa. Naturvärdesbiotoperna närmast järnvägen kommer att påverkas av planförslaget, men genom att dagvattendammar anläggs skapas miljöer attraktiva för både groddjur och vadarfåglar. Vidare gynnar dagvattendammar insektslivet, vilket i sin tur gynnar fladdermöss vid födosök. En ytterligare åtgärd för att gynna fladdermöss är att i kommande skötselplan för naturområdet i norr ta med begränsade röjningar för att skapa flygvägar.

### **Jordbruksmark**

Inslag av åkermark återfinns inom planområdet. I planområdets östra del, närmast järnvägen återfinns ett begränsat åkermarksparti, där en del av åkermarken sedan tidigare, i detaljplan Hamre 1 är reserverad för möjligt industrispår. Söder om planområdet finns även åkermark med sluttning mot en kraftledningsgata.

I planförslaget har införts bestämmelse att det utökade kraftledningsområdet inte får hårdgöras eller bebyggas förutom uppförande av fundament och stolpar för kraftledning. Vidare kommer Sollefteå kommun, vid kommande försäljning och exploatering inom angränsande detaljplan, Hamre 1, att säkerställa att delen norr om Stordiket ligger kvar som åkermark tillsammans med kraftledningsområdet. Hela detta åkermarksparti kommer även att omfattas av skötselplan.

### **Konsekvenser**

Ett genomförande av planförslaget medför att åkermark inom planområdet kommer tas i anspråk, dock i mindre omfattning.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, enligt miljöbalken 3 kap 4 §.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för energiintensiva verksamheter och

därför har studier för lokaliseringar kopplat till elnätet genomförts. 15 olika platser har studerats översiktligt, utifrån bland annat aspekten om möjlighet till uttag av elkapacitet. Ingen av de övriga platserna möjliggör eluttag i samma nivå som Hamre och nya anslutningar tar minst 36 månader. Övriga områden har även visats inte ha lika bra förutsättningar, avseende hänsyn till topografi och markförhållanden samt att ingen av platserna har de goda förutsättningarna gällande det logistiskt läge med möjlighet till järnvägstransporter. Hamre industriområde är även det enda område som är utpekade i översiktsplanen som ett lämpligt område för elintensiv industri.

Planförslaget är utformat med en hög exploateringsgrad och möjliggör för elintensiv och ytkrävande industri- och verksamhetsändamål för att nyttja den brukningsvärda jordbruksmarken så effektivt som möjligt. Planområdet är en utökning av befintligt industriområde, redan planlagt för i detaljplan Hamre 1 och en utökning anses lämplig med anledning av att infrastrukturen avseende elförsörjning för planerad industri redan till stor del är utbyggt i närområdet. Planförslaget kan även innebära logistikmässiga samlokaliseringfördelar mellan redan detaljplanerat industriområde i Hamre 1 och planerade industri- och verksamhetsområden i aktuellt detaljplaneområde och en utökning av industriområdet anses därmed nyttja marken så effektivt som möjligt i stället för att ta ny mark i anspråk.

Bedömningen är att planförslagets industri- och verksamhetsområden utgör ett väsentligt samhällsintresse och är en bättre hushållning av marken. Industri- och verksamhetsområdena inom planförslaget möjliggör för nya ytkrävande och elintensiva företagsetableringar och arbetsplatser till kommunen som tidigare saknas.

### **Grönstruktur och rekreation**

Det finns idag skogsmark inom planområdet. Området kan användas av enstaka närboende för promenad, samt bär och svampplockning, men inga tydliga stigar finns i skogsmarken. I planförslaget sparas naturmarkszoner både mot landsvägen i väster och mot norr.

### **Konsekvenser**

Planförslaget ianspråkar skogsmark, men påverkar inte tillgången till grönyta på ett betydande sett för de närboende. En skyddszon av 120 meter bevarad naturmark, regleras i planförslaget som en grönbarriär mot befintlig bostadsbebyggelse, nordväst om planområdet och kommer fortsatt kunna nyttjas för rekreation för närboende samt framtida arbetare. I syfte att öka tillgängligheten kan stigar röjas för ett gångstråk från Väg 952 (Hamrevägen) genom naturmarken i norr och ned mot järnvägen. Detta stråk kan med fördel förlängas söderut längs banvallen för att därefter följa den breddade kraftledningsgatan upp mot Hamrevägen.

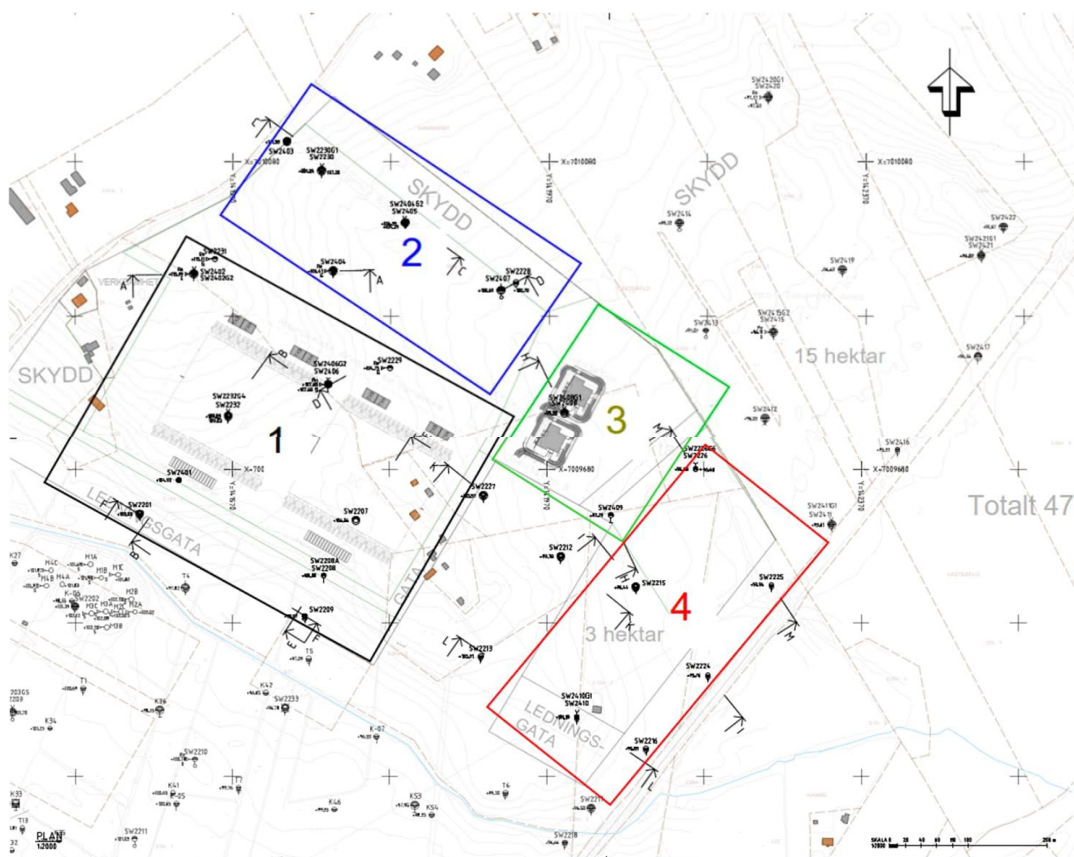
### **Geotekniska förhållanden**

En förstudie över de geotekniska och hydrogeologiska förutsättningarna för planområdet genomfördes under 2021–2022 i syfte att översiktligt bedöma förutsättningarna för en industrietablering inom området (*Sweco 2022-10-12*). Inför arbetet med planförslaget genomfördes en fördjupad utredning (*Sweco PM Geoteknik 2025-07-11* och *2025-12-16*) som syftar till att översiktligt klarlägga jordlager- och

grundvattenförhållanden och därmed belysa de geotekniska förutsättningarna för planområdet. Området har i studien delats upp i 4 delområden, se karta ovan.

Delområde 1; består marken generellt av 0,1 – 0,3 m mulljord ovanpå 0,5 – 1,0 m torrskorpa av lera/silt ovanpå ca 1 m lera på morän. Mäktigheten på kohesionsjorden ökar i syd-sydöstlig riktning. Inget berg har påträffats inom 27 m djup under markytan. Moränens karaktär generellt över området är en siltmorän med inslag av sand, grus och lera med en relativ lagringstäthet som varierar mellan fast och mycketfast. Block har påträffats i moränen. Grundvattnet varierar mellan ca +102,7 m ö.h. och +104,0 m ö.h. d.v.s mellan 4 och 5 m under markytan.

Jordlagren i delområde 2; utgörs av 0,1 – 0,3 m mulljord som överlagrar 0 – 4,5 m siltig lera på morän. Den övre delen av leran har torrskorpekaraktär. Lerans mäktighet ökar i sydlig riktning. Moränen ska förutsättas innehålla block. Berg har påträffats i en punkt på nivån +93,2 m ö.h. vilket motsvarar 7,5 m under markytan. Avläsningar i grundvattenrör visar nivåer mellan +103,3 m ö.h. och +104,9 mö.h., d.v.s 1,1 m under markytan och 0,5 m över markytan.



#### Undersökta delområden

I delområde 3; består jorden i ytan av 0,1 – 0,3 m mulljord som överlagrar en siltig lera med torrskorpekaraktär som övergår till siltig lera med en mäktighet som uppgår till ca 2,0 m. Under leran finns sandig silt på fast friktionsjord vid ca 4 m under markytan. Förmodat berg har påträffats i en punkt och bergnivån låg på +87,5 m ö.h. d.v.s. 10,3 m under markytan. Grundvattnet har varierat mellan +97,9 m ö.h. och +98,7 m ö.h., d.v.s 0,5–1,3 m under markytan.

I det fjärde delområdet; utgörs jordlagren av 0,1 – 0,3 m mulljord som överlagrar 0 – 4 m siltig lera på morän. Den övre delen av leran har torrskorpekaraktär. Lerans mäktighet ökar i sydlig riktning. Moränen ska förutsättas innehålla block. Inget berg har påträffats inom 10 m djup under markytan. Inom detta område har grundvattnet varierat mellan ca +91,9 m ö.h. och +95,1 m ö.h. vilket motsvarar mellan 0,5 och 3,8 m under markytan.

Tjälfarlighet har generellt i området bedömts vara tjälfarlighetsklass 4. Friktionsvinkel har bedömts till 30° vid torrskorpelera eller sandig silt, resp 39 – 41° vid morän. Odränerad skjuvhållfasthet har bedömts vara 60 kPa i område 2, 3 och 4, resp 80 kPa i delområde 1.

### **Konsekvenser**

De geotekniska förutsättningarna för området bedöms i den geotekniska utredningen generellt som goda.

Grundläggning av hus, ledningar, vägar och parkeringar på förekommande naturlig avlagrad jord är risken för stabilitetsbrott låg. Förekommande lera har relativ hög skjuvhållfasthet och terränglutningen är generellt svag.

I områden närmast diket i planområdets norra del, får ingen uppfyllnad eller byggnad anläggas närmare än 10 m utan vidare geotekniskutredning. I de områdena krävs sannolikt förstärkningsåtgärder innan byggande kan genomföras. Detta område ingår därför i det sammanhängande naturmarksparti som inte får bebyggas.

Jordlagren inom planområdet utgörs i huvudsak av mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostskyddat för att förhindra skadliga tjälrörelser. Grundläggning får ej utföras på tjälad eller starkt störd jord. Beroende på byggnationens storlek och placering kan man grundlägga genom kantförstyvad betongplatta eller med sulor på packad fyllning av krossmaterial på morän. Överbyggnader för vägar och parkeringsplatser ska tjäl- och bärighetsdimensioneras efter rådande terrassmaterial samt hydrogeologiska förhållanden. Inom de områden då det rådet tjälfarlighetsklass 4 och materialtyp 5 är det viktigt att hårdgjorda ytor dimensioneras för tjälfarlighet 4.

Vid förekommande kohesionsjord finns det risk för skadliga sättningar och markytans lokala bärighet bedöms som låg i områden med ytligt grundvatten.

I efterföljande bygglovsprövning ska stabiliteten beaktas när eventuella uppfyllnader, både i uppfyllnadsmaterial och underliggande jord, samt planerade konstruktioner är kända. Sättningar och bärighet ska beaktas i projekteringsskede när grundläggningselement, som t.ex. pelarfundament och grundsulor dimensioneras.

Lämplig grundläggningsmetod av byggnadsverk ska detaljstuderas i nästkommande projekteringsskede. Vid val av överlast/förbelastning måste extra fokus på stabiliteten beaktas. När markprojektering och byggnationers placering och laster är kända ska kompletterande geotekniska fältundersökningar utföras. Detta för att i detalj kartlägga markförhållandena i anslutning till byggnationer.

Schaktning under grundvattenytan kan i vissa delar av området erfordras. Grundvattennivån behöver då sänkas till minst 0,5 m under djupast planerad

schaktnivå innan schaktarbeten och packningsarbeten kan påbörjas. I detta skede ska schaktslänter ställas 1:2,5 eller flackare. Schakten ska utföras på ett sådant sätt att schaktbotten inte blir störd. I byggskedet bör geoteknisk sakkunnig person utföra schaktbottenbesiktning innan fyllnadsarbeten påbörjas.

Förekommande jordmaterial antas inte lämpliga som fyllning under vägar, byggnader, ledningar, murar etc.

Permanent slänter inom området ska skyddas mot erosion med anledning av att jordarterna inom området är erosionskänsliga. Det kan göras antingen med sprängsten och/eller med avbaningsmassor och sprutsådd.

Ur geoteknisk synvinkel bedöms marken inom det undersökta området vara lämplig för planerade anläggningar och bebyggelse inom föreslagen detaljplan. Schakt- och packningsarbetena anses däremot komplicerade om de utförs i blöta förhållanden och inte utförs och kontrolleras på ett korrekt sätt.

Där rådande grundvattennivåer är i nivå med eller nära markytan och eventuellt artesiskt på sina ställen kan t.ex schaktning och grundläggning vara tillståndspliktig enligt miljöbalken.

### ***Hydrologiska förhållanden***

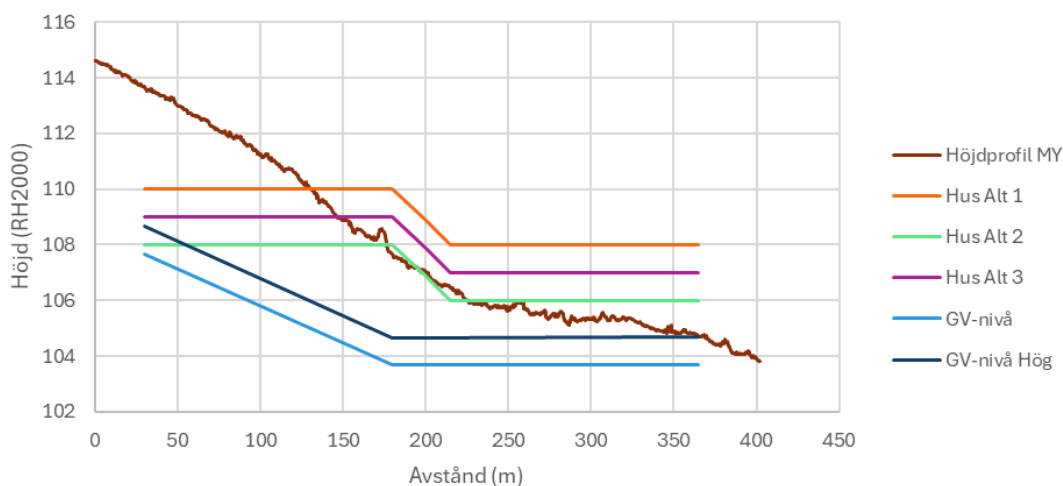
För att undersöka och beskriva de geohydrologiska förhållandena har en särskild utredning genomförts inför planarbetet (Sweco PM Hydrogeologi 2024-09-27). En del i arbetet var att inom planområdet placera 8 grundvattenrör för att under ett år kunna följa grundvattnet och dess variationer. Studien visar på grundvattennivåer mellan 0,5 och 5 meter under marknivå. De nivåer som ligger närmast markytan återfinns i störst utsträckning i närheten av den bäck som rinner genom den norra delen av området. Grundvattnet bedöms där eventuellt vara artesiskt.

Baserat på jordartssammansättningen i området bedöms slutna magasinförhållanden råda i stora delar av detaljplanområdet. Det nordvästra hörnet av området utgörs av morän utan överlagrande, tätande jordarter, dessa jordarter bedöms fungera som s.k. öppna grundvattenmagasin. Grundvatten i morän utgör oftast små magasin då mäktigheten och den vattenförande förmågan är relativt liten.

Utförda nivåmätningar inom detaljplaneområdet tyder på att grundvattnets strömningsriktning generellt följer topografin. I de centrala till nordliga delarna av området bedöms riktningen vara sydostlig till nordostlig och strömma mot närliggande ytvattendrag. I den södra delen av området bedöms grundvattnet strömma mot det större diket, söder om planområdet, som i sin tur har en östlig ytvattenriktning mot Faxälven.

De identifierade närliggande dricksvattenbrunnarna är troligtvis borrhäls i berg och är mindre sårbara än grävda brunnar för omgivande förändringar i grundvattennivån.

För att studera de planerade två datahallarnas påverkan på grundvattnet har en särskild studie genomförts (Sweco PM 2025-07-07). En profil för markytans läge, de tre antagna alternativen för dräneringsnivåer samt tolkade grundvattennivåer i området (motsvarande årliga medelnivåer samt högsta årliga nivåer) visas i figuren nedan. Grundvattennivåerna antas variera mellan 5 meter under markytan till 7 meter under markytan för den nordvästra huskroppens djupast liggande del, cirka 3-5 meter under markytan för husets mittdel samt cirka 0-1 meter under markytan för den sydöstra delen av huset. Utifrån dessa uppgifter är det osannolikt att en avsänkning av grundvattennivåerna kommer att krävas för att genomföra projektet.



*Profil för markyta, tre olika alternativ för nivå av husdränering samt tolkad grundvattennivå (medel och hög nivå).*

### Konsekvenser

Genomförda utredningar visar att de två planerade stora datahallarna bör placeras i den södra delen av planområdet. Område med högre grundvattennivå kan med fördel bebyggas med mindre byggnader och därmed möjlighet till schakter och grundläggning som minskar risk för grundvattensänkning. Där rådande grundvattennivåer är i nivån med markytan och eventuellt artesiskt på sina ställen kan t.ex schaktning och grundläggning dock vara tillståndspliktig enligt miljöbalken.

## Sociala faktorer

### **Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet**

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och

angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

### **Konsekvenser**

Planområdet är relativt sluttande vilket ställer krav ur ett tillgänglighetsperspektiv på utomhusmiljön avseende markhöjder, lutningar och markbeläggning.

Vid nybyggnationer och ombyggnader ska plan- och bygglagens krav på tillgänglighet uppfyllas och utomhusmiljön ska vara tillgänglig för rörelsehindrade både avseende lutningar och markbeläggning.

Under tider när industri och verksamheter håller stängt kan området upplevas ödsligt och stora parkeringsytor kan upplevas otrygga. Områdets utformning och belysning ska motverka känslan av otrygghet. Det ställer krav på att ytor som parkeringsplatser, entréer och fasader utformas med omsorg för att upplevas trygga och attraktiva i en mänsklig skala.

Planerad gång- och cykelväg längs väg 952 (Hamrevägen) ökar tillgängligheten till området för gång- och cykeltrafikanter.

## **Kommunikationer**

### **Gång- och cykeltrafik**

Inom planområdet samt efter angränsande väg 952, saknas infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Trafikanter hänvisas idag till befintligt vägnät utanför planområdet. Närmaste GC-väg återfinns i Långsele samhälle och slutar vid Långsele skola, 1,2 km.

I samband med planeringen för Hamre 1, genomfördes en *Trafikutredning 2022-09-28*, samt en *kompletterande trafikprognos, 2023-05-03* med syfte att särskilt behandla den förväntade ökade fordonstrafiken till och från området och genom Långsele samhälle.

Utredningarna redogjorde att planförslag, Hamre 1, kommer medföra ökad trafikmängd efter väg 952, men särskilt genom Långsele samhälle. Den förväntade ökningen av transporter kan därmed medföra en ökad olycksrisk för oskyddade trafikanter. För att minska risker för oskyddade trafikanter och bidra till mer trafiksäkra miljöer i och med genomförande av detaljplanen, togs en åtgärdsvalstudie fram. Där ett antal åtgärderförslag identifierades efter väg 952 (från industriområde till och genom Långsele samhälle), som är en förutsättning för ett genomförande av planförslaget. Ett avtal upprättades mellan Sollefteå kommun och Trafikverket avseende genomförande och kostnadsuppdelning. Vidare i arbetet med vilka åtgärdsförslag som behöver vidtas utifrån åtgärdsvalsstudien krävs nytt avtal mellan kommunen och Trafikverket.

### **Konsekvenser**

Ökad trafikmängd genom Långsele samhälle samt efter väg 952 ställer krav på att åtgärder kopplat till övergångsställen, cykelpassager samt att gång- och cykelvägar får högre standard.

Det är några av de åtgärder som anges i åtgärdsvalsstudien. Ytterligare åtgärd som anges i tillhörande åtgärdsprogram är bland annat en förlängning av gång- och cykelbanan fram till den planerade södra infarten i nu aktuellt planområde, som en trafiksäkerhetsåtgärd för gång- och cykeltrafikanter.

### **Kollektivtrafik**

På väg 952 intill planområdet passerar landsortsbussar och skolskjutsbussar.

Tre olika busslinjer trafikerar i Långsele.

- Linje 39 mellan Sollefteå-Hoting
- Linje 40 mellan Örnsköldsvik-Östersund via Sollefteå
- Linje 331 mellan Sundsvall-Sollefteå

Samtliga linjer stannar på hållplatsen Köpmangatan i centrala Långsele.

Hållplatslägena Långsele Ö/RV 87 och Långsele Skola/Hamrevägen ingår också i tidtabellen för busslinjerna, där stannar enbart skolbussar vid av- och påstigning. Hållplatsen Långsele Skola/Hamrevägen ligger närmast exploateringsområdet.

Generellt är turtätheten låg.

### **Konsekvenser**

För att skapa bra förutsättningar för arbetspendling med hållbara färdmedel behöver kollektivtrafiken utökas till området och befintliga hållplatser behöver få bättre standard. Det gäller speciellt hållplatsen Långsele skola/Hamrevägen som idag har vissa säkerhetsbrister för de elever och lärare som stiger på och av.

I åtgärdsvalsstudien finns åtgärder för denna hållplats framtaget.

### **Fordonstrafik**

Det finns inget gatunät inom planområdet. Däremot angränsar planområdet till väg 952 (Hamrevägen) i väster, som går genom Långsele samhälle och passerar i direkt anslutning till både centrum, med bland annat matvaruhandel, restauranger, samt skola och äldreboende. Väg 952 är en statlig väg.

Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för väg 952 uppmättes år 2020 till 2090 fordon, varav 23% utgjordes av tung trafik. Det är en hög andel tunga fordon, vilket kan bero på att bussar trafikerar vägen och uppskattningsvis även en del timmertransporter. Det finns några industrier längst med vägen som också genererar tung trafik.

I samband med planeringen av Hamre 1, gjordes *Trafikutredning – kompletterande trafikprognos, Sweco 2023-05-03*, med syfte att mer detaljerat utreda hur den framtida exploateringen påverkar trafikflödet till och från området samt genom Långsele samhälle. Den kompletterande utredningen tar höjd för 300 arbetstillfällen inom Hamre industripark.

### **Konsekvenser**

I *kompletterande trafikprognos*, grundas analysen på Trafikverkets trafikflödesmätning vid väg 952 genom Långsele samhälle som genomfördes år 2020, det vill säga ÅDT-värdet 2153 fordon varav 160 tunga fordon (7 %).

Uppräkningen till år 2040 baseras på Trafikverkets uppräkningsstatistik för Västernorrlands läns inlandskommuner, vilket innebär 2 % ökning för personbilstrafiken och 29 % ökning för lastbilstrafiken. Utöver dessa ökningar görs i denna utredning ett antagande om ett max-scenario som innebär att samtlig trafik till och från den framtida exploateringen i Hamre och till de övriga arbetstillfällena i Långsele väljer att åka genom Långsele:

- 300 anställda där samtliga använder egen bil och förväntas göra två personbilsresor var; en till jobbet och en hem efter jobbet.
- 40 lastbilstransporter per dag som också genererar två resor var; en resa in till verksamheten och en resa därifrån.

Tabell 1 visar en sammanställning av trafikflöden på väg 952 genom Långsele samhälle år 2020, den förväntade ökningen utifrån Trafikverkets uppräkningsstatistik och till följd av exploateringen i Hamre samt prognosen av trafikflödet för 2040.

| Fordon              | Trafikflöde 2020 (fordon/dygn) | Ökning (Trafikverkets uppräkningsstatistik) | Ökning (fordon/dygn till följd av exploatering) | Prognos 2040 (fordon/dygn) |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Personbilar</i>  | 1993                           | 2 %                                         | 600                                             | 2633                       |
| <i>Tunga fordon</i> | 160                            | 29%                                         | 80                                              | 286 (10 %)                 |
| <b>Totalt</b>       | 2153                           | -                                           | 680                                             | <b>2919</b>                |

Analysen av trafikprognosen bedömer att trafikökningen, även om den procentuellt sett är förhållandevis stor, inte kommer att påverka kapaciteten genom Långsele tätort.

Exploatering vid Hamre industriområde kommer att bidra till förändrade förutsättningar för Långsele samhälle och påverka den trafiksituation som förekommer idag.

Nedan följer en sammanställning från *Åtgärdsvalsstudien* av de förändrade trafikförutsättningar som utredningen har fastställt.

- Högre trafikflöde av godstransport och tung trafik genom Långsele, då etableringarna troligtvis kommer generera en andel lastbilstransporter.
- Högre trafikflöde av personbilar genom Långsele, bland annat till följd av pendlingsresor och besökare till fabriken.
- Ökat buller från vägtrafik, högre utsläpp av partiklar samt mer intensiv trafikmiljö i vistelsemiljö vilket påverkar allmänheten.

Identifierade åtgärdsförslag i *Åtgärdsvalsstudien* beaktar särskilt dessa aspekter för att minska risker för oskyddade trafikanter samt bidra till mer trafiksäkr miljöer i och med genomförande av detaljplan för Hamre 1.

Uppskattningen är att planerad exploatering av Hamre 1 tillsammans med Hamre 2 kan medföra upp till 300 arbetstillfällen när det är fullt utbyggt, vilket den kompletterande trafikprognos tar höjd för i sina beräkningar, samt den siffra som

identifierade åtgärdsförslag baseras på i *Åtgärdsvalsstudien*.

I tabellen anges även att trafikflödet i ett max-scenario förväntas öka till drygt 2900 fordon år 2040, varav 10 % är tung trafik. Utredning har inte lagt någon bedömning i om Trafikverkets uppräkningsstal är relevant för området. I och med att max-scenariot tar höjd för möjlig trafikökning i framtiden, bör prognosen för 2040 inte ligga i underkant, utan snarare tvärtom. Även om ökningen är relativt stor procentuellt sett är mängden fordon inte så stor att det bör påverka kapaciteten genom Långsele samhälle i framtiden.

Planområdets läge i anslutning till industrispår som ingår i detaljplan för Hamre 1, som angör till stambanan, medför möjlighet att lösa transporter till och från industriområdet på järnväg. Det i sin tur kan även medföra en minskning av godstransporter via väg och där med även genom Långsele samhälle.

Planförslaget medför två nya in- och utfarter till området från väg 952, en i planområdets södra del och en i norr. Nyttillkommande utfarter ska utformas på ett trafiksäkert sätt. Anslutningspunkt för nya in- och utfarter har utgått från den plats som sammantaget blir bäst med hänsyn till siktförhållanden och höjdnivåer. Befintlig infart vid Lägerbacken kommer stängas.

### **Järnvägstrafik**

Planområdet angränsar i öster till stambanan genom övre Norrland.

### **Konsekvenser**

Planområdets läge i anslutning till industrispår som ingår i detaljplan för Hamre 1, som angör till stambanan, medför möjlighet att lösa transporter till och från industriområdet på järnväg. Sett utifrån både ett riskhänsynsperspektiv samt utifrån miljöhänsyn är transport via järnväg en stor fördel jämfört med transporter på vägnätet.

### **Parkering, varumottagning och angöring**

Inom planområdet saknas parkering både för bil och cykel. Ingen varumottagning sker till området idag. Befintlig infart till planområdet finns vid Lägerbacken.

### **Konsekvenser**

Två anslutningsvägar för in- och utfarts trafik från väg 952, in till planområdet har valts för de mest fördelaktiga siktförhållande och därmed stängs befintlig infart. Läge för dessa regleras med bestämmelse VÄG.

För att skapa en mer trafiksäker miljö föreslås sträckan skyltad med 50 km/h förlängas efter väg 952, till att även omfatta de två infarterna.

Tillfartsvägen i söder av planområdet bedöms bli huvudinfarten till området och kommer även att nyttjas av E.ON Energidistribution som ansvarig för utbyggnad av ställverk inom område i angränsande detaljplan Hamre 1.

Angöring för tyngre trafik som exempelvis godstransport, föreslås att främst ske via in- och utfart i söder för att begränsa påverkan på närliggande bostäder, norr om planområdet.

Föreslagen användning är trafikallstrande och medför behov av parkering för arbetare samt eventuell godsmottagning. Planförslaget medger de ytor som krävs för att inrymma parkering och inlastning inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

För att anlägga en ny eller ändra en befintlig anslutning till det allmänna vägnätet krävs tillstånd enligt väglagen § 39 och en särskild ansökan måste komma in till Trafikverket avseende det.

## Hälsa och säkerhet

### ***Risk för översvämning och skyfall***

Området behöver kunna hantera 200-årsregn utan marköversvämning, vilket vanligtvis är den återkomsttid som avses som skyfall. Det ska kunna omhändertas i områdets avvattningsystem.

#### ***Konsekvenser***

Det blir fortsatt viktigt att höjdsätta planområdet så att ytligt avrinnande flöden inte inestängs i lågpunkter eller fastnar på platser där de skadar bebyggelse eller övrig verksamhet. Höjdsättningen måste även möjliggöra självfall i ledningar och diken.

För att säkerställa att skyfallsflöden går att avleda på ett säkert sätt kommer det krävas att man samlar upp ytvatten längs långsidorna inom området och leder mot utloppen i östra delen av området.

### ***Risk för ras, skred och erosion***

Enligt PM Geoteknik, (*Sweco 2025-07-11 och 2025-12-16*) är de geotekniska förutsättningarna för området generellt goda. Efter samrådet har kompletterande geotekniska underlag i form av markteknisk undersökningsrapport samt reviderat PM Geoteknik. Stabiliteten har särskilt verifierats mot angränsande diken samt mot järnvägsanläggningen. Utförda analyser visar att marken är stabil med goda säkerhetsmarginaler för planerad markanvändning.

#### ***Konsekvenser***

I PM Geoteknik, (*Sweco 2025-07-11*) anges att vid grundläggning av hus, ledningar, vägar och parkeringar på förekommande naturlig avlagrad jord är risken för stabilitetsbrott låg. Förekommande lera har relativ hög skjuvhållfasthet och terränglutningen är generellt svag.

I områden närmast diket i öster av planområdet får ingen uppfyllnad eller byggnad anläggas närmare än 10 m utan vidare utredning. Efter utökning av naturmarken i norr ingår nu hela detta känsliga område i naturmarken..

Stabiliteten ska beaktas i bygglovsskedet när eventuella uppfyllnad, både i uppfyllnadsmaterial och underliggande jord, samt planerade konstruktioner är kända.

### **Förorenad mark**

Det finns inga tidigare uppgifter beträffande förorenad mark i området. Planområdet utgörs av tidigare oexploaterad mark, varför risken för förorenad mark bedöms som mycket liten.

### **Konsekvenser**

Ingen påverkan.

Det finns en upplysningsskyldighet vid upptäck av föroreningar. Skyldigheten gäller för fastighetsägare, verksamhetsutövare eller entreprenörer att meddela upptäckten av föroreningar, i detta fall till Sollefteå kommuns tillsynsmyndighet.

### **Miljöfarlig verksamhet**

Planförslaget möjliggör för verksamheter som kan omfattas av miljöbalkens bestämmelser om miljöfarlig verksamhet och som kan medföra betydande miljöpåverkan. En särskild miljöbedömning har därför genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av kommunen, *Miljökonsekvensbeskrivning \_Hamre 5.13 m.fl. - 2026-01-16.*

### **Konsekvenser**

En riskutredning har genomförts för planförslaget hösten 2024 (Sweco). Sammanfattningsvis bedöms de identifierade riskerna, såsom hantering av brandfarliga kemikalier på närliggande fastigheter, risker kopplade till transformatorstationen samt olyckor vid transport av farligt gods både på väg och järnväg, ligga inom acceptabla risknivåer utan behov av ytterligare riskreducerande åtgärder. I utredningen är slutsatsen att med avseende på risk från omgivningen samt risk som markanvändningen kan ge upphov till, anses området lämpligt att etablera industrimark, sammantaget med beaktande av länsstyrelsen Västernorrlands riktlinjer, *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods*” som vägledning för riskhantering i detaljplaneprocessen.

Placering av anläggningar ska ske med avseende på anläggningens specifika risker. Eftersom området är stort anses det finnas goda möjligheter att skapa avstånd till omkringliggande bostadsbebyggelse. Extra hänsyn bör tas till eventuella planer på anläggningar som hanterar eller lagrar kemikalier, särskilt i relation till bostadshus i de västra och norra omgivningarna av planområdet.

En rekommendation är att undvika personalutrymmen i planområdets södra delar, närmst den planerade anläggningen som ämnar att hantera brandfarliga ämnen. Detta eftersom risknivåerna i detta område är störts, men fortfarande acceptabla.

Enligt Elsäkerhetsverkets författningssamling (ELSÄK-FS 2022:1) ska ett minimiavstånd på 10 meter hållas mellan byggnadsdelar och kraftledningar med nominell spänning över 55 kV. Vidare krävs ett horisontellt avstånd på upp till 60 meter från spänningssatta ledare till områden med explosionsrisk, beroende på konstruktionsspänningen. Särskilt viktigt är det att ha i åtanke ifall anläggningar med brandfarliga ämnen planeras att anläggas i området.

För en verksamhet som omfattas av miljöbalkens bestämmelser om miljöfarlig

verksamhet, blir det även särskilt viktigt att i bygg- och miljöprövning säkerställa möjligheten av att dagvattenssystemet inom planområdet kan omhänderta släckvatten.

Detaljplanen angränsar till Granvågs vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet kan påverkas av verksamheter som etableras inom planområdet, om det sker läckage eller spill av petroleumprodukter, kemikalier eller andra hälso- eller miljöskadliga ämnen som infiltrerar i marken och når grundvattenskiktet som leder till vattentäkten. Därav är det viktigt att läckage och spill tas om hand inom planområdet och inte når grundvattnet. Det finns även krav av ljudsändare för utomhusvarning som varnar vid eventuellt utsläpp vid miljöfarlig verksamhet. Dessa aspekter kommer behandlas i efterkommande miljö- och bygglovsprövning.

Eventuella tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter provas separat enligt gällande lagstiftning. På så sätt säkerställs att etableringar inom området sker med hänsyn till människors hälsa och miljön.

### **Brandsäkerhet**

Närmaste brandpost finns ca 400 meter från planområdet inom planområde för Hamre 1. Befintliga brandposter bedöms inte ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.

### **Konsekvenser**

Nya brandposter kan inte lösas inom det kommunala ledningsnätet, vid ny exploatering kommer exploatören/er ansvarar för tillgången till brandvatten och utbyggnad av nya brandposter inom planområdet.

I bygglovskedet är det viktigt att man placerar byggnader så att det inte försvårar för räddningsfordon att angöra till platsen samt att det finns utrymme för uppställningsytor av räddningsfordon inom planområdet.

Brandskyddskraven enligt kraven i Boverkets byggregler (BBR) ska följas.

### **Transportled för farligt gods**

Transport av farligt gods sker främst på järnvägen öster om planområdet ca 60 meter, viss transport av farligt gods kan även ske på väg 952, väster om planområdet.

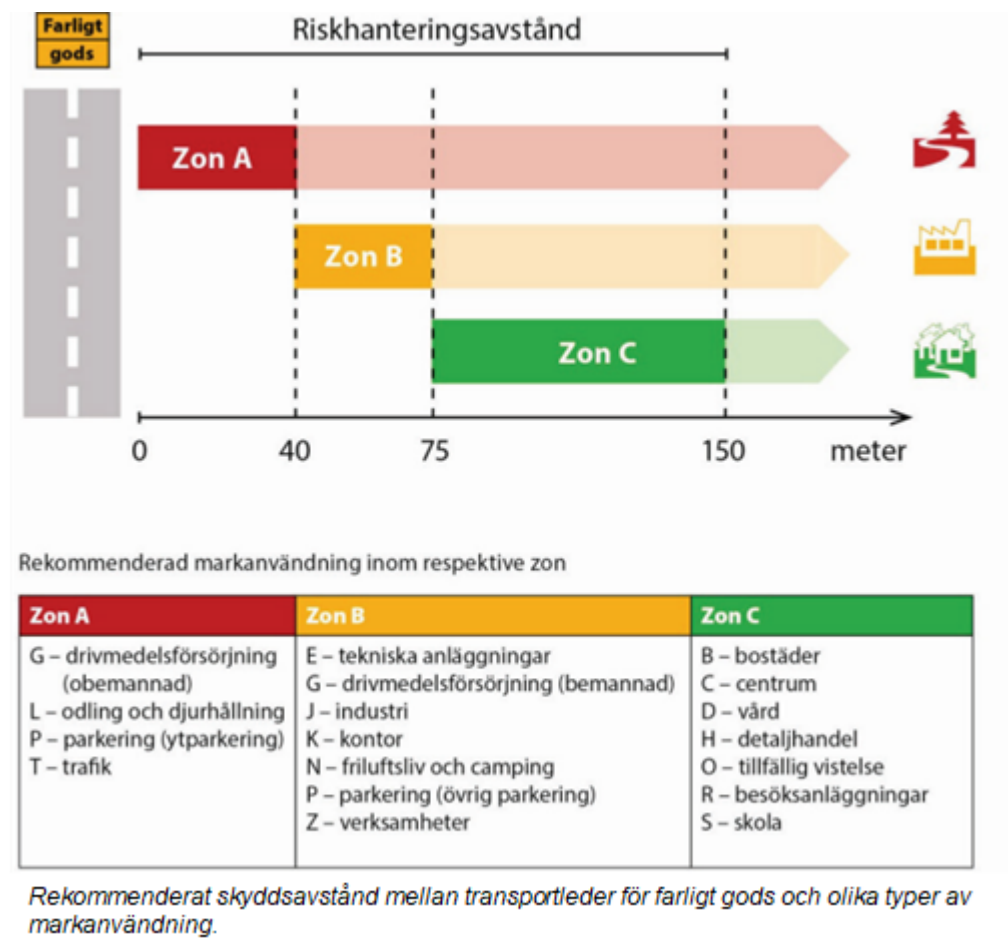
Föreslagen markanvändning är klassat som normalkänsligt enligt figur nedan och ingår i zon B.

En riskutredning har genomförts för planförslaget hösten 2024 (Sweco). I utredningen bedöms de identifierade riskerna som exempelvis olyckor vid transport av farligt gods både på väg och järnväg, ligga inom acceptabla risknivåer utan behov av ytterligare riskreducerande åtgärder.

### **Konsekvenser**

Utifrån resultatet i riskutredningen är markanvändningen i planområdet lämpligt för industriverksamhet med avseende på markområdets nära placering till farligt gods led och några särskilda skyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Efterföljande bygglovsprövning kan krävställa att exempelvis ventilationer och utrymningsvägar inte är placerade mot farligt gods led. Enligt Trafikverket (2017) bör ett avstånd på 30 meter från spårmit lämnas obebyggt. Personalutrymmen, så som kontor, bör inte anläggas närmre än 50 meter från spårmit eller 40 meter från väggkant (Länsstyrelsen Gävleborg & Länsstyrelsen Västernorrland, 2022).



### Elektromagnetiska fält

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2  $\mu\text{T}$  i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Det finns två kringliggande 400 kV-kraftledningar i planområdet närhet. Utmed planområdets södra del går en befintlig 130 kV kraftledning, för att uppnå den mängd el som finns tillgänglig inom nätområdet, behöver ytterligare två 130 kV ledningar anläggas till föreslagen plats för transformatorstationen.

Kraftledningarna som ansluts i planerat ställverk för planen hör till regionnätet med lägre spänningsnivåer. Den exponering för magnetfält som befintlig ledning och tillkommande ledning innebär för allmänheten ligger under dessa nivåer.

### **Konsekvenser**

I samband med tillståndsansökan hos Energimarknadsinspektionen för anläggande av dessa ledningar, kommer ledningssträckningen anpassas efter rådande krav, däribland risk för uppkomna elektromagnetiska fält i anslutning till ledningsgatan och planerat ställverk.

Eftersom det är nätägaren som ansöker om och projekterar nya ledningsgator, ställverks-, och transformatorstationers utformning och lokalisering har kommunen ingen möjlighet att utreda frågan mer än övergripande.

Efterföljande bygglovsprövning kan krävställa att exempelvis Elsäkerhetsverkets författningssamling (ELSÄK-FS 2022:1) efterföljs. Där anges att ett minimiavstånd på 10 meter hållas mellan byggnadsdelar och kraftledningar med nominell spänning över 55 kV. Ett horisontellt avstånd krävs på upp till 60 meter från spänningssatta ledare till områden med explosionsrisk, beroende på konstruktionsspänningen. Särskilt viktigt är det att ha i åtanke ifall anläggningar med brandfarliga ämnen planeras att anläggas i området.

### **Radon**

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa, finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Mätning av markradon har utförts i 5 punkter. Markradonmätningar har utförts med utrustning "Markus 10" och på ett djup av 0,7 m under markytan. Mätningarna inom planområdet visar på låg- respektive normalradon-mark.

### **Konsekvenser**

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som låg- resp normalriskområde bör byggnation utföras radonskyddande vid normalradon-mark och traditionellt utförande vid lågradon-mark. I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

## Väg- och spårtrafiksbuller

Tabell 3 - Resultattabell för bullerberäkningar

| Antal påverkade                                                     | Leq | Lmax | Ökning dBA Leq |
|---------------------------------------------------------------------|-----|------|----------------|
| Nuläget (50 km/h) (1)                                               | 1   | 20   | -              |
| Nollalternativ (50 km/h) (2)                                        | 2   | 26   | 0,2 dBA        |
| Prognos med 300 arbetstillfällen (50 km/h) (3)                      | 8   | 34   | 2,0 dBA        |
| Prognos med 600 arbetstillfällen (50 km/h) (4)                      | 9   | 34   | 2,3 dBA        |
| Prognos med 300 arbetstillfällen (sänkt hastighet till 40 km/h) (5) | 2   | 34   | 0,6 dBA        |
| Prognos med 600 arbetstillfällen (sänkt hastighet till 40 km/h) (6) | 3   | 34   | 0,7 dBA        |

Tabell 2 - Beskrivning av trafiksiffror för väg 952

|                   | Nuläge | Nollalternativ | Scenario 3 och 5,<br>300 arbetstillfällen | Scenario 4 och 6,<br>600 arbetstillfällen |
|-------------------|--------|----------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Personbilar       | 1993   | 2033           | 2633                                      | 3233                                      |
| Lastbilar         | 160    | 206            | 286                                       | 286                                       |
| Andel tung trafik | 7%     | 9%             | 10%                                       | 8%                                        |

Utförd Trafikutredning – *Konsekvensanalys för trafikökning genom Långsele med avseende på buller* lutar sig på rådande riktvärde för trafikbuller från Trafikverkets styrande dokument och vad som anses vara en ”väsentlig ökning av störning”. Rådande riktvärde för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad är 60 dBA och för maximala ljudnivåer görs en bedömning mot 70 dBA. Då riktvärden för maximala ljudnivåer vid fasad inte finns, har bedömningen mot 70 dBA baserats på en uppskattning att maximala ljudnivåer inomhus inte bör överskrida 45 dBA. Detta medför att vid en uppskattad schablondämpning från fasaden om 25 dBA bör maximala ljudnivåer vid fasad inte överskrida 70 dBA.

### Konsekvenser

Vid bedömning inför vägplaner avser Trafikverket att en ökning till ekvivalenta ljudnivåer om 2 dB eller mer klassas som en ”väsentlig ökning av störning”.

I den analysen används en tumregel för att uppskatta ett framtida behov av bullerdämpande åtgärder för boende i området.

Enligt analysen kommer ett genomförande av planförslaget att ha en negativ påverkan på bullernivåerna i Långsele samhälle och överlag kommer en väsentlig ökning av bullerstörningen ske i området om hastigheten på vägen lämnas oförändrad i utbyggnadsscenerier.

Antalet bullerpåverkade av maximala ljudnivåer som i nuläget är dimensionerande ökar med 14 fastigheter i endera av utbyggnadsalternativen med oförändrad hastighet. Antalet bullerpåverkade av ekvivalenta ljudnivåer i området ökar från 1 fastighet till 8 respektive, 9 fastigheter och den statistiska ökningen av ekvivalenta ljudnivåer ökar med 2,0 respektive, 2,3 dB. Detta bedöms enligt kriterier för analysen som en väsentlig ökning av störning till området för båda alternativen med oförändrad hastighet på väg 952 genom Långsele och förbi planområdet.

Sänks hastigheten till 40 km/h på väg 952 blir den bullermässiga påverkan på området mindre omfattande. Antalet fastigheter som påverkas av maximala ljudnivåer är fortfarande 14 fler än i nuläget, men antalet fastigheter som blir bullerpåverkade av ekvivalenta ljudnivåer i området ökar från 1 fastighet till 2 respektive 3 fastigheter. Den statistiska ökningen av ekvivalenta ljudnivåer ökar med 0,6 respektive 0,7 dB, vilket enligt kriterier inte bedöms vara en väsentlig ökning av bullerstörningen.

Utifrån ett bullerperspektiv är det således bäst att vid en framtida utbyggd verksamhet sänka hastigheterna till 40 km/h på väg 952 genom Långsele.

Angöring för tyngre trafik till planområdet, exempelvis godstransporter, föreslås att främst ske via in- och utfart i söder. Det för att begränsa påverkan på närliggande bostäder, norr om planområdet.

### ***Industri- och verksamhetsbuller***

Planförslaget möjliggör för olika typer av industriell verksamhet. Det går därför inte att exakt beskriva de framtida bullerkällorna inom området. Generellt sett kan industriverksamhet ge upphov till buller från bland annat produktionsmaskiner, ventilationssystem, godshantering, truckar och transporter, lastbilar och intern trafik.

Industribuller kan ge olägenhet för människors hälsa och miljön, särskilt vid bostäder, skolor eller andra bullerkänsliga områden. Med olägenhet anges i miljöbalken som en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka människors hälsa eller välbefinnande negativt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Olägenhet till följd av buller kan vara att sömn, vila och annan återhämtning återkommande hindras eller försämrats. Buller kan försvåra möjligheten att uppfatta och förstå tal, påverka koncentration och arbets- eller studieprestationer, med mera.

### ***Konsekvenser***

Enligt kommunal kartering är planområdet idag utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts i detaljplanskedet.

Vid framtida etablering av verksamhet inom planområdet ska en bedömning av bullerpåverkan på omgivningen göras i samband med bygglov eller miljöprovning. Som utgångspunkt vid bedömning ska Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller ligga till grund, se nedan. Innan bygglov ges ska en bullerutredning visa att verksamhet inom planområdet kan bedrivas utan att riktvärdena överskrids vid befintlig bostadsbebyggelse.

| Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde                                           |                    |                                                       |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                            | Leq dag<br>(06-18) | Leq kväll<br>(18-22)<br>Samt lör-,sön-<br>och helgdag | Leq natt<br>(22-06) |
| Utgångspunkt för<br>olägenhetsbedömning vid bostäder,<br>skolor, förskolor och vårdlokaler | 50 dBA             | 45 dBA                                                | 40dBA               |

## Teknisk försörjning

### **Vatten och spillvatten**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman. Anslutningsavgifter tas ut enligt kommunens då gällande taxa.

### **Konsekvenser**

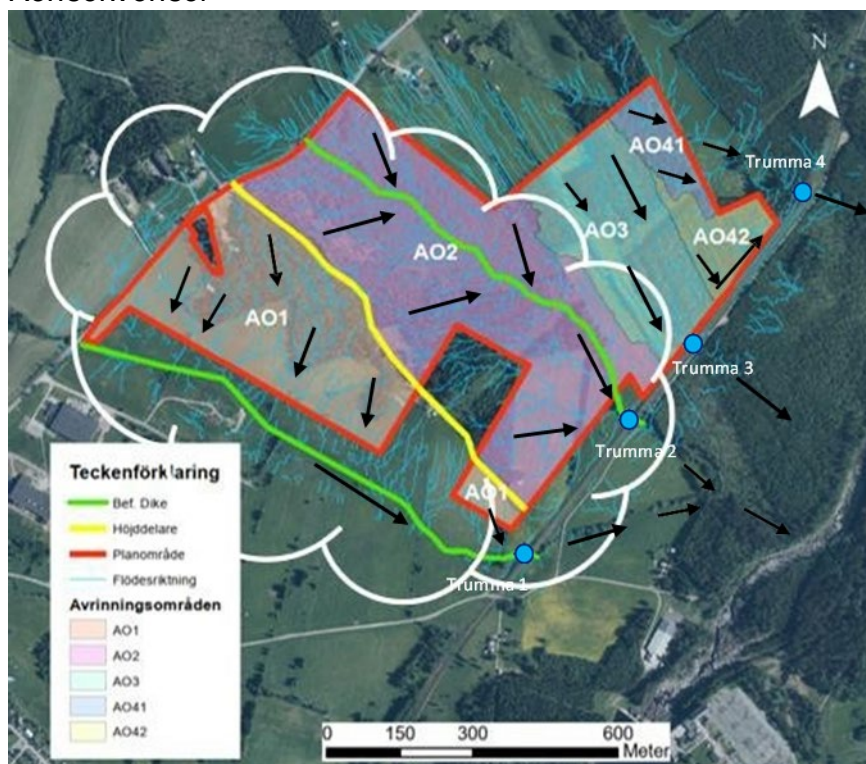
Det finns goda möjligheter att kunna ansluta kommande verksamheter till ledningssystem inom planområdet. För att säkerställa att ledningarnas skyddas i sitt befintliga läge regleras dessa med u-område i plankartan.

### **Dagvatten**

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

En dagvattenutredning (Sweco, 2025-07-04 och 2025-12-16) har tagits fram för planområdet. Enligt utredningen återfinns inga lågpunkter inom planområdet som ansamlar vatten vid stora regn. Området avvattnas idag i två olika riktningar genom den vattendelare som löper igenom området, mot stordiket i söder samt mot stambanan i öster. Avrinningen från båda områdena når i slutändan samma vattenförekomst, Faxälven, norr om Hjalta kraftverk.

## Konsekvenser



*Avrinningsområden inom planområdet markerade med vitt moln. Befintliga diken markeras i grönt och vattendelare i gult. Blå cirklar visar position för trummor under järnväg. Rinnpilar i svart. AO1 och AO2 är de två etableringsytor som redovisas nedan.*

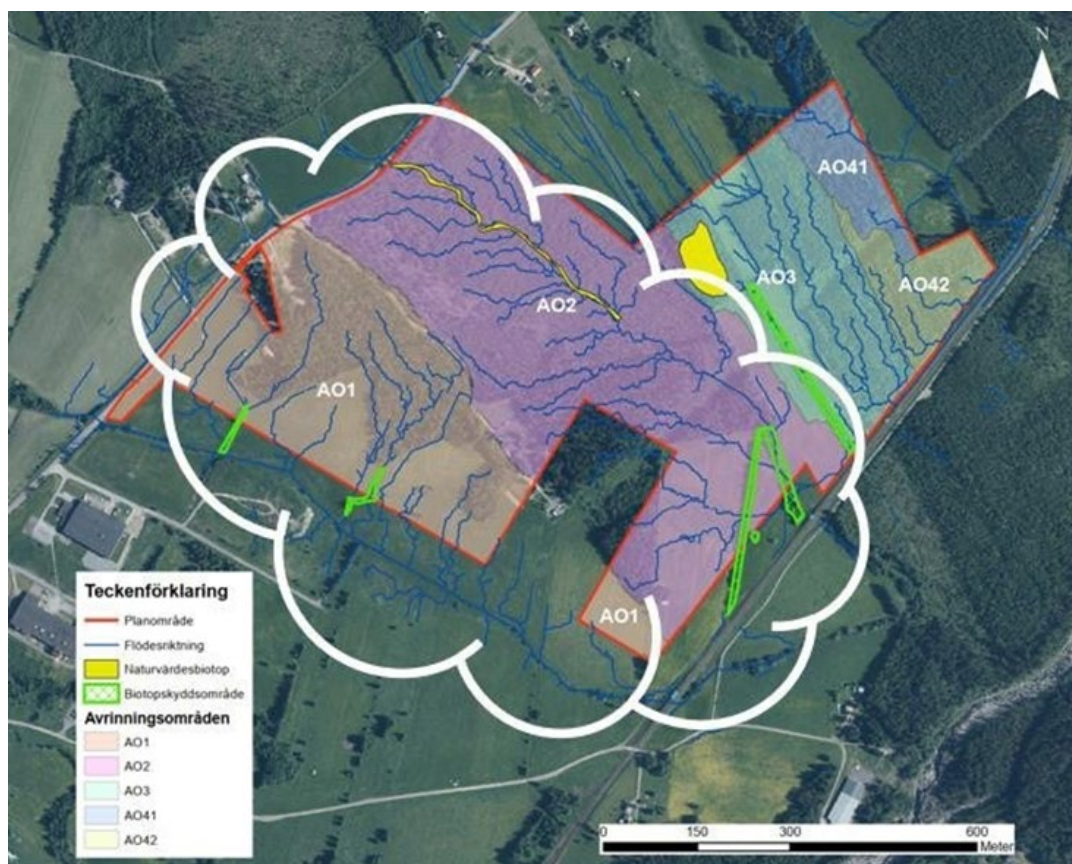
All mark reglerad för industri- och verksamhetsändamål i planförslaget förutsättes kunna bli hårdgjord. Det motsvarar en yta om ca 27 ha.

Vid hårdgörande av området ska de kulverterade trummor som återfinns under järnvägen i dag, vara rätt dimensionerad för att kunna hantera ytvattnet inom området och Trafikverkets riktlinjer för dagvattentrummor ska efterföljas. Målsättningen blir att inte öka flödet vid 200-årsregn jämfört med dagens situation.

Marklutningar och dagvattensystem ska utformas inom planområdet på ett sådant sett att det inte medför ökad dagvattenmängd tillförs till Stordiket söder om planområdet. Dagvatten från AO 1 måste passera renings- och fördröjningsdamm innan det får gå igenom de kulvertar som diket i söder ansluter till under stambanan, alternativt får dagvattnet pumpas norrut och anslutas till dagvattensystemet för AO 2.

Exploatering av området får inte försvåra för Faxälven att uppnå miljö kvalitetsnormen, vilket innebär att dagvatten inom planområdet behöver renas innan det når älven. Det är därför av stor vikt att särskilt förorenande processer/ytor förläggs under tak, alternativt att verksamhetsspecifik dagvattenrening ska anläggas om behov finns.

Rent dagvatten från tak och grönytor får inte blandas med eventuellt förorenat dagvatten från större kör- och parkeringsytor. Dagvatten från trafikerade ytor där halten av oljeföroreningar inte kan anses vara obetydlig ska behandlas med oljeavskiljning.



Område (inom vitt moln) där dagvattenutredning genomförts

För beräkning av dagvattenflöden har uppgifter om vilken markanvändning som finns inom avrinningsområdena karterats. För nuläget har markanvändningen bedömts utifrån ortofoto. Markanvändningen för efterläget baseras på ett antagande om en total avrinningskoefficient på 0,6 för området. Identifierade och bedömda markanvändningar för planområdet redovisas i tabellerna nedan.

| Avrinningsområde |                      |            |                          | Flöde                           |                                 |                                  |              |
|------------------|----------------------|------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------|
| AO1              | Klimatfaktor på 1,25 |            |                          | Q <sub>dim</sub> 10<br>år (l/s) | Q <sub>dim</sub> 20<br>år (l/s) | Q <sub>dim</sub> 200<br>år (l/s) | % av area    |
|                  | Area<br>(ha)         | $\phi^*$   | A <sub>red</sub><br>(ha) |                                 |                                 |                                  |              |
| Takyta           | 2,60                 | 0,9        | 2,34                     | 380                             | 480                             | 1030                             | 70%          |
| Asfalterad yta   | 2,4                  | 0,8        | 7,44                     | 310                             | 390                             | 840                              |              |
| Grönyta          | 2,2                  | 0,1        | 0,51                     | 40                              | 50                              | 100                              | 30 %         |
| <b>Totalt</b>    | <b>7,2</b>           | <b>0,6</b> | <b>4,5</b>               | <b>730</b>                      | <b>920</b>                      | <b>1970</b>                      | <b>100 %</b> |
| <b>AO2</b>       |                      |            |                          |                                 |                                 |                                  |              |
| Takyta           | 3,7                  | 0,9        | 3,33                     | 540                             | 680                             | 1460                             | 70 %         |
| Asfalterad yta   | 7,8                  | 0,8        | 12,72                    | 1020                            | 1280                            | 2740                             |              |
| Grönyta          | 4,9                  | 0,1        | 0,84                     | 80                              | 100                             | 220                              | 30 %         |
| <b>Totalt</b>    | <b>16,4</b>          | <b>0,6</b> | <b>10,1</b>              | <b>1640</b>                     | <b>2060</b>                     | <b>4420</b>                      | <b>100 %</b> |

Tabell 1. Markanvändning enligt plankarta granskningshandling och med avrinningskoefficient. Beräkningar baseras på ytor inom J-utpekad kvartersmark (industri).

| AO  | Yta nuläge (ha) |           |                                |
|-----|-----------------|-----------|--------------------------------|
|     | Asfalt          | Naturmark | Procent hårdgörande-grad av AO |
| AO1 | 0,14            | 16,77     | 0,81%                          |
| AO2 | 0,12            | 27,81     | 0,42%                          |

Markanvändning i nuläget

| Avrinningsområde<br>AO | Yta efter exploatering (ha) |                       |                     |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
|                        | Industrimark                | Avrinningskoefficient | Reducerad area (ha) |
| AO1                    | 7,2                         | 0,6                   | 4,5                 |
| AO2                    | 16,4                        | 0,6                   | 10,1                |

Markanvändning för efterläget

Utifrån ovan har följande flödesberäkningar gjorts för regn med 10, 20 och 200 års återkomsttid. 200-årsregn är dimensionerande.

| Före exploatering |                   | Flöde l/s | KF 1 |               |
|-------------------|-------------------|-----------|------|---------------|
| AO                | Återkomsttid (år) |           |      | Rinntid (min) |
|                   | 10                | 20        | 200  |               |
| AO1               | 70                | 80        | 180  | 50            |
| AO2               | 120               | 150       | 310  | 65            |

Dagvattenflöden i nuläget för regn med 10, 20 och 200 års återkomsttid.

| Efter exploatering |                   | Flöde l/s | KF 1,25 |               |
|--------------------|-------------------|-----------|---------|---------------|
| AO                 | Återkomsttid (år) |           |         | Rinntid (min) |
|                    | 10                | 20        | 200     |               |
| AO1                | 730               | 920       | 1970    | 25            |
| AO2                | 1640              | 2060      | 4420    | 25            |

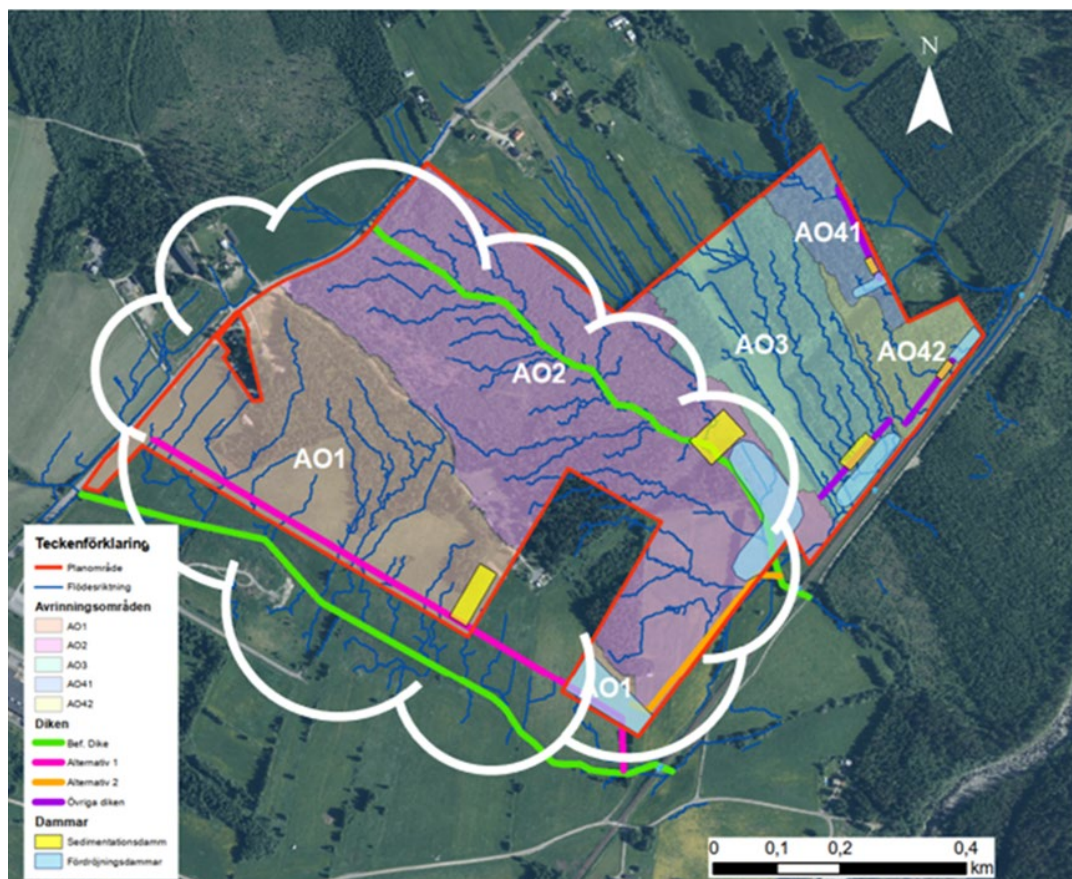
Dagvattenflöden efter exploatering för regn med 10, 20 och 200 års återkomsttid inklusive klimatfaktor på 1,25.

Dagvattenavledning och fördröjning ska dimensioneras för längre återkomsttider och reningsanläggningar ska utformas för betydligt kortare återkomsttider. För reningens skull är det viktigt att rena en stor del av årsnederbördsvolymen, medan kraftiga flöden med fördel bräddas förbi anläggningen. Dagvatten från exploateringen föreslås ledas till sedimentationsdammar för flöden upp till 2-årsregn. På så sätt kan 99 % av årsnederbörden renas utan att sedimentationsdammarnas processer behöver störas av för stora inkommande flöden som riskerar att erodera eller resuspendera tidigare sedimenterade föroreningar. Det innebär att en bypassfunktion behöver anläggas för att möjliggöra avledning av flöden överskridande 2-årsregn.

| AO  | Återkomsttid 200 år |                                | Erforderlig fördröjningsvolym (m <sup>3</sup> ) |
|-----|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|
|     | Avtappning (l/s)    | Flöde efter exploatering (l/s) |                                                 |
| AO1 | 180                 | 1970                           | 2960                                            |
| AO2 | 310                 | 4420                           | 6640                                            |

*Erforderliga fördröjningsvolymen för respektive avrinningsområde vid dimensionerande 200-årsregn.*

I figur nedan redovisas förslag på placering av avskärande och avledande diken samt erforderade anläggningsytor för rening och fördröjning. Det avskärande diket i söder skall förhindra ökat belastning på Stordiket. Ytanspråket för rening och fördröjning kommer att variera beroende på anläggningarnas djup. I utredning har det antagits att sedimentationsdammarna anläggs som permanentvolymen med permanent djup på 1,2 m. Ett anläggningsdjup om 1,5 m har antagits för fördröjningsdammarna, men anläggningarna kommer behöva utformas med hänsyn till kringliggande ytors planering och en mer detaljerad utformning av planområdet.



*Figur X. Föreslagna dagvattenåtgärder för planområdet, markerad med vitt moln. Observera att placeringar av anläggningarna är principiella. Exakt utformning, storlek och lokalisering av anläggningarna behöver ta hänsyn till den detaljerade utformningen av planområdet.*

### Konsekvenser

Dagvattenutredningen visar att utgående flöden efter exploatering inte överstiger före-exploateringsnivå, även vid dimensionerande 200-årsregn med klimatfaktor.

Trafikverkets anläggningar skyddas genom att trummorna under järnvägen utgör styrande dimensioneringskriterium.

### Föroreningar

I Tabell 8 och Tabell 9 redovisas resultat av föroreningsberäkningar för hela planområdet före exploatering, efter exploatering utan rening samt efter exploatering med rening. Beräkningarna efter exploatering har utförts för två beräkningsscenarier. I scenario A har markanvändningsklassificeringen ”mindre förorenande industri” använts. I scenario B har markanvändnings-klassificeringen tak och asfalt använts. Föreslagna reningsåtgärder har använts i serie med oljeavskiljare, följt av svackdike och slutligen 200 m<sup>2</sup> sedimentationsyta per reducerad hektar för exploateringen i båda beräkningsscenarierna. Föroreningsberäkningarna baseras på antagandet att flöden upp till 2-årsregn går igenom de föreslagna reningsanläggningarna.

| Ämne | Nuläget | Efterläget,<br>scenario<br>A | Efterläget,<br>scenario<br>B | Efterläget,<br>scenario<br>A efter<br>rening | Efterläget,<br>scenario B<br>efter<br>rening |
|------|---------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| P    | 0,75    | 19                           | 4,1                          | 7,3                                          | 2                                            |
| N    | 16      | 120                          | 99                           | 79                                           | 69                                           |
| Pb   | 0,14    | 0,97                         | 0,3                          | 0,15                                         | 0,071                                        |
| Cu   | 0,28    | 2,3                          | 1,1                          | 0,64                                         | 0,43                                         |
| Zn   | 0,75    | 14                           | 3,4                          | 2,3                                          | 0,92                                         |
| Cd   | 0,0051  | 0,07                         | 0,028                        | 0,012                                        | 0,0059                                       |
| Cr   | 0,12    | 0,61                         | 0,19                         | 0,12                                         | 0,062                                        |
| Ni   | 0,15    | 0,79                         | 0,22                         | 0,21                                         | 0,096                                        |
| Hg   | 0,00035 | 0,004                        | 0,00082                      | 0,0018                                       | 0,0004                                       |
| SS   | 910     | 6000                         | 1200                         | 920                                          | 430                                          |
| Oil  | 4,9     | 110                          | 11                           | 5,4                                          | 0,55                                         |
| BaP  | 0,00027 | 0,007                        | 0,00074                      | 0,00099                                      | 0,00015                                      |

*Föroreningsmängder för nuläget, efterläget utan rening och efterläget med rening (kg/år).*

| Ämne | Nuläget | Efterläget,<br>scenario<br>A | Efterläget,<br>scenario<br>B | Efterläget,<br>scenario A<br>efter rening | Efterläget,<br>scenario B<br>efter rening | Riktvärde |
|------|---------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|
| P    | 18      | 240                          | 62                           | 89                                        | 30                                        | 160       |
| N    | 390     | 1500                         | 1500                         | 960                                       | 1000                                      | 2000      |
| Pb   | 3,5     | 12                           | 4,5                          | 1,9                                       | 1,1                                       | 8         |
| Cu   | 6,8     | 28                           | 16                           | 7,8                                       | 6,4                                       | 18        |
| Zn   | 18      | 170                          | 52                           | 28                                        | 14                                        | 75        |
| Cd   | 0,12    | 0,86                         | 0,43                         | 0,15                                      | 0,089                                     | 0,4       |
| Cr   | 3       | 7,5                          | 2,9                          | 1,4                                       | 0,94                                      | 10        |
| Ni   | 3,7     | 9,6                          | 3,4                          | 2,6                                       | 1,4                                       | 15        |
| Hg   | 0,0086  | 0,049                        | 0,012                        | 0,023                                     | 0,006                                     | 0,03      |
| SS   | 22000   | 73000                        | 19000                        | 11000                                     | 6500                                      | 40000     |
| Oil  | 120     | 1300                         | 170                          | 66                                        | 8,3                                       | 400       |
| BaP  | 0,0065  | 0,086                        | 0,011                        | 0,012                                     | 0,0023                                    | 0,03      |

*Föroreningshalter för nuläget, efterläget utan rening och efterläget med rening (µg/l). Avser det totala utredningsområdet. Röda siffror avser halter som överstiger antagna riktvärden för dagvatten.*

Utan rening ökar belastningen från samtliga undersökta ämnen efter exploatering för båda beräkningsscenarierna. Efter reningsåtgärder kvarstår ökning för majoriteten av undersökta ämnen vid scenario A medan belastningen efter rening minskar eller kvarstår på samma nivå för majoriteten av de undersökta ämnena vid scenario B. Belastningen av fosfor, kväve, koppar, zink och kadmium överstiger dock totalbelastningen jämfört med nuläget.

Föroreningshalter från området ökar efter exploatering för de flesta ämnen vid båda beräkningsscenarierna. Dock understiger halterna för samtliga undersökta ämnen de antagna riktvärdena för dagvatten vid scenario B (markanvändnings-klassificering tak och asfalt.)

Efter rening understiger halterna för samtliga ämnen riktvärdena för dagvatten vid båda scenarierna.

Transport av det renande dagvattnet genom diken innan det når recipienten bidrar till ytterligare rening. Lokalt omhändertagande nära källan förordas för att ytterligare förbättra reningen av dagvattnet.

Vid specifika reningsbehov kan reningen ytterligare förbättras genom mer avancerade reningsprocesser (t ex. kemisk fällning). Dessa lösningar bör anläggas så nära källan som möjligt och ska utformas för att rena specifika föroreningar kopplade till industriexploateringen.

Observera de stora osäkerheterna som råder för olika föroreningsämnen samt olika markanvändningar. Osäkerheter som dessa teoretiska beräkningar i StormTac innehåller bör beaktas när dessa värden används som grund för bedömningar.

Bedömningen är att föreslagen reningsmetod är den bästa tekniska lösningen för den typ av område som planeras och att aktuell status för recipienten med dessa åtgärder inte hotas av exploateringen.

### **Konsekvenser**

Föroreningsberäkningar visar att föreslagen rening medför att dagvattenhalter understiger riktvärden och att recipienten Faxälvens miljö kvalitetsnormer inte försämras.

### ***Snöhantering***

Ingen snöhantering sker inom området idag.

### ***Konsekvenser***

Snöhantering bedöms kunna ske inom planområdet.

I samband med bygglovgivning ska snöupplagens placering säkerställas för att nyttja dagvattenhantering under snösmältning, via sedimentensdammar och dagvattenfördröjandemagasin för att på så sätt möjliggöra rening inom planområdet. Snöupplag ska inte placeras så att de under snösmältning belastar diket i söder.

### ***El, fiber och tele***

I gatan finns befintliga el- och teleledningar. Planen medför inga ändringar av ledningarnas dragning.

Bredbandsanslutning finns sedan tidigare i anslutning till området.

### ***Konsekvenser***

Planförslaget medför inga konsekvenser.

Innan markarbeten påbörjas inom planområdet skall kontakt tas med berörda

ledningsinnehavare. För ledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. Vid flyttning av ledningar är det den som initierar flyttning som normalt bekostar åtgärden.

Alla eventuella kostnader för ombyggnation eller skada på ledningar eller anläggningar bekostas av exploatören.

### **Avfall**

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhets- och industriavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

### **Konsekvenser**

Inom planområdet finns utrymme för att utforma en tillfredsställande avfallshantering.

## **Befintliga planeringsunderlag**

### **Regionplan**

Länsstyrelsen har tagit fram *"Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods"* som vägledning för riskhantering i detaljplaneprocessen. I dokumentet anges att riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en led med farligt gods.

### **Konsekvenser**

Riktlinjer som återfinns i planeringsunderlaget har bidragit till upprättande av planförslaget.

## **Kommunala underlag**

### **Översiktsplan**

I nu gällande översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige den 2017-08-28 är området utpekad som lämpligt för industriändamål.

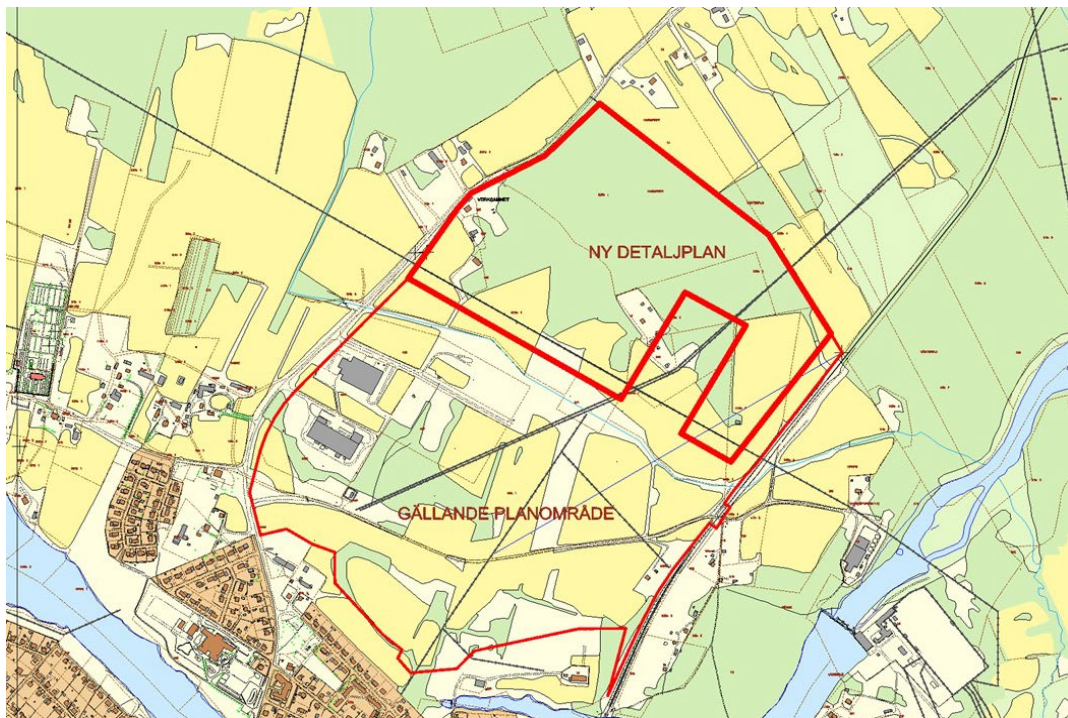
### **Konsekvenser**

Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Planområdet är i störst utsträckning inte tidigare detaljplanlagt. En mindre del av planområdets södra del, överlappar befintlig detaljplan för industriändamål, Hamre 1. Antagen i kommunfullmäktige 2023-06-19 §58.

Detaljplanområdet angränsar i söder till befintlig detaljplan för industriändamål, Hamre 1. I angränsande detaljplan, antagen i kommunfullmäktige 2023-06-19 §58, ingår även utrymme för ett industrispår, mot vilket nu aktuellt planområde i öster angränsar.



*Aktuellt planområde i relation till antagen industriplan, Hamre 1*

### **Konsekvenser**

Planområdet ses som en utökning av befintlig detaljplan för Hamre 1 och medför logistikmässiga samlokaliseringsfördelar samt att infrastruktur avseende elförsörjning för industri till stor del redan är utbyggt i närområdet. Andra goda förutsättningar för platsens lämplighet för ändamålet, är områdets möjlighet till elkapacitetsuttag, topografi samt logistiskt läge med möjlighet till järnvägstransport.

### **Planbesked**

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-09 §62 om att ge förvaltningen i uppdrag att inleda planläggning för fastighet Hamre 5:13 m.fl. utökning av Hamre industripark.

### *Konsekvenser*

Aktuellt planförslag överensstämmer med intentionerna i beslutet.

## **Förenligt med miljöbalken**

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en MKB har upprättats.

Planförslagets genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan för följande aspekter;

Industriändamålet möjliggör att verksamheter som omfattas av Seveso-lagstiftningen kan pröva möjligheten till att etablera sig inom planområdet.

Detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan med anledning av att planområdet tas i anspråk för industriverksamhet på en plats som till delvis utgörs av jordbruksmark.

Vidare bedöms planförslagets genomförande förändra områdets möjlighet till infiltration och hantering av naturligt dagvatten. Vid en fullt utbyggd verksamhet kommer sannolikt stora ytor att hårdgöras och det är därför av största betydelse att hanteringen av dagvatten inte påverkar intilliggande vattendrag.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen innebär betydande miljöpåverkan.

#### Länsstyrelsen kommenterar vid avgränsningssamråd 2024-11-14.

Länsstyrelsens kommenterar avseende planförslagets påverkan på landskapsbild, att det vore bra med en illustration även från öster, från järnvägen samt att man tar fram en helhetsillustration som illustrerar ett helt utbyggt scenario av båda industriområden, Hamre 1 och 2.

Utifrån perspektivet av ianspråktagande av jordbruksmark uppger länsstyrelsen att kommunen behöver redovisa underlag som visar på utredning av alternativa lokaliseringar samt redovisa motivering till varför aktuell plats valts ut. Utifrån

perspektivet att detaljplanen medför ianspråktagande av jordbruksmark betonar länsstyrelsen att kommunen behöver bedöma huruvida jordbruksmarken är brukningsvärd

Länsstyrelsen påpekar även att det finns många naturvärden som omfattas av det generella biotopskyddet inom planområdet och att kommunen behöver göra en bedömning av hur dessa kommer påverkas i och med detaljplanen, bland annat lyfts Skogsbäcken och eventuella naturvärden i relation till den som vidare kan komma att behöva beaktas. En flytt av bäcken omfattas av vattenverksamhet som behöver hanteras. Länsstyrelsen påpekar också att kommunen behöver redovisa hur naturvärdena i bäcken påverkas av en flytt.

## Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvenser vid genomförande av Detaljplan för Hamre 5:13 m fl. INDUSTRIOMRÅDE och utifrån bedömningen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Följande frågor/ämnesområden har behandlats:

- **Nollalternativ;** Nollalternativet innebär att dagens markanvändning med jordbruks och skogsmark behålles. Syftet med upprättande av ny detaljplan är att skapa förutsättningar för nya industriverksamheter som är energi- och ytkrävande samt att utöka området mot stambanan för att skapa möjligheter att nyttja järnvägen för transporter.
- **Alternativa lokaliseringar;** 15 platser har tidigare studerats översiktligt och bedömningen är att ingen av de övriga platserna har de goda förutsättningar som Hamreområdet har avseende elkapacitet, områdets topografi samt logistiska läge i förhållande till infrastruktur. Hamre är det enda området för elintensiv verksamhet som är utpekad i översiktsplanen.

En utökning av området kan innebära logistikmässiga samlokaliseringsfördelar samt att infrastruktur avseende elförsörjning för industri till stor del redan är utbyggt i närområdet. Andra goda förutsättningar för platsens lämplighet för ändamålet, är områdets möjlighet till elkapacitets uttag, topografi samt logistiskt läge med möjlighet till järnvägstransport.

- **Markanvändning "industri";** För verksamheter som planerar att bedriva farlig verksamhet behöver prövning göras utifrån andra regelverk som till exempel Sevesolagstiftningen, miljöbalken och lagen om brandfarliga och explosiva varor. Det innebär också att för en framtida verksamhet kan det behövas att kompletterande detaljerade riskbedömningar upprättas då uppgifter om exempelvis kemikaliemängder, utsläpp och säkerhetsrutiner inte kan prövas i en detaljplan.
- **Ianspråktagande av jordbruksmark;** Kommunens bedömning är att i en avvägning mellan att bevara jordbruksmark eller skapa möjligheter för en stor etablering av ny industri, är en industrietablering ett större väsentligt samhällsintresse och av större vikt för kommunens framtid. En utveckling av Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde Leq dag Leq kväll Leq natt (06-18) (18-22) (22-06) Samt lör-,sönoch helgdag Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler 50 dBA 45

dBA 40dBA Utöver detta gäller att maximala ljudnivåer ( $LF_{max} > 55$  dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22 - 06 annat än vid enstaka tillfällen. området innebär möjliggörande för ny industrietablering, vilket i sin tur medför nya arbetstillfällen.

- **Landskap;** Vid exploatering torde merparten av barrskogen mot söder komma att avverkas. För att hålla ned exponeringen mot Långsele samhälle föreslås en tillåten byggnadshöjd på max 20 meter. I ett antagande om genomsnittliga grundläggningsnivåer kommer ny bebyggelse därmed att nå upp till max +höjder från ca 118 till 135 meter. Detaljplanen för Hamre 1 medger byggnadshöjder på upp till 80 m, vilket ger en maximal +höjd på ca 180 m inom Hamre 1. Med dagens genomsnittliga marknivå på ca + 104 meter i centrala Långsele kommer ny bebyggelse inom aktuellt planområde att i huvudsak kunna döljas bakom ny bebyggelse inom Hamre 1. Planförslaget redovisar skyddszoner med naturmark i planområdets västra och norra del. Där skall befintlig vegetation bevaras som skärm mot befintliga bostadshus. Djupet på den bevarade naturmarken föreslås bli 50 meter, men i planbeskrivningen illustreras också ett alternativ där skogsridå mot norr har djup 100–120 meter. Med en tillåten byggnadshöjd på 20 meter kommer de högre delarna av föreslagen industribebyggelse att vara synlig över bevarade skogsridå, dels från väster, men särskilt från norr.
- **Naturvärden;** Naturmiljön inom inventeringsområdet bedöms vara trivial och samtliga områden är antropogent påverkade genom skogsbruk och jordbruk. Avgränsade naturvärdesbiotoper bedöms ha ett visst naturvärde i förhållande till omgivande landskap och bidrar till miljöer som gynnar / är nödvändiga för flertalet arter. Om möjligt bör påverkan på avgränsade naturvärdesbiotoper undvikas för att bevara dessa miljöer i landskapet. Om något av de avgränsade objekten som är skyddade enligt det generella biotopskyddet bedöms påverkas av planerad etablering behöver dispens från biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken sökas.
- **Miljökvalitetsnormer vatten;** Planerat område avvattnas i två olika riktningar genom den vattendelare som löper igenom området. Avrinningen från båda områdena når i slutändan samma vattenförekomst, Faxälven norr om kraftverket. För Faxälven bedöms inte detaljplanens ianspråktagande av mark påverka vattenförekomstens relevanta kravfaktorer för att uppnå god ekologisk potential 2033. Detaljplanen bedöms heller inte försämra möjligheterna att uppnå god ekologisk potential utifrån angivna faktorer.
- **Miljökvalitetsnorm luft;** Utifrån länets samarbete kring luftmätning bedömer miljö- och byggenheten att det finns bra underlag för en tillkommande industrietablering att beräkna potentiella utsläpp mot gällande miljökvalitetsnormer. Miljö- och byggenheten ser inte att en tillkommande el-intensiv industri som det planeras för i Hamre ska riskera gällande miljökvalitetsnormer för luft.
- **Elektromagnetiska fält;** För att möjliggöra den mängd el som finns tillgänglig inom nätområdet behövs ytterligare en 130kV ledning byggas till i tidigare detaljplan föreslagen plats för transformatorstationen. För att bygga den elledningen behöver nätägaren ansöka om koncession (tillstånd) hos Energimarknadsinspektionen. I samband med den ansökan kommer

ledningssträckningen anpassas efter rådande krav, däribland risk för uppkomna elektromagnetiska fält i anslutning till ledningsgatan och planerat ställverk.

- **Dagvatten;** Ytor för rening av dagvatten och fördröjning av 200-årsregn finns inom planen men dessa anläggningar kommer att ta stora ytor i anspråk. Finns möjlighet att dimensionera upp de aktuella trummorna under järnvägen kommer ytbehovet för fördröjningsanläggningar inom planområdet att minska. Föroreningsberäkningarna visar på vikten av att ytor med förorenande verksamheter förläggs under tak eller förses med separata processreningssteg så att dessa inte belastar dagvattenutlopp och recipient. Med föreslagna lösningarna bör därmed inte exploateringen negativt påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN. Avvattningsystem i form av diken, ledningsnät, brunnar och sekundära rinnvägar behöver utformas för att kunna hantera 200-årsregn med klimatfaktor.
- **Grundvatten;** Beträffande de illustrerade två datahallarna antas grundvattennivåerna variera mellan 5 meter under markytan till 7 meter under markytan för den nordvästra huskroppens djupast liggande del, cirka 3–5 meter under markytan för husets mittdel samt cirka 0–1 meter under markytan för den sydöstra delen av huset. De tolkade nivåerna är baserade på de mätningarna som är gjorda i området. Utifrån dessa uppgifter är det osannolikt att en avsänkning av grundvattennivåerna kommer att krävas för att genomföra projektet. Då rådande grundvattennivåer inom hela planområdet varierar och på vissa ställen är i nivå med markytan och kanske artesiskt, kan t.ex schaktning och grundläggning vara tillståndspliktig enligt miljöbalken.
- **Risker;** Sammanfattningsvis bedöms de identifierade riskerna, såsom hantering av brandfarliga kemikalier på närliggande fastigheter, risker kopplade till transformatorstationen samt olyckor vid transport av farligt gods både på väg och järnväg, ligga inom acceptabla risknivåer utan behov av ytterligare riskreducerande åtgärder. Risken som omgivningen har på planområdet och dess omgivning kan därmed med avseende på typen av föreslagen etablering inom området accepteras.

## Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarande-intressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Planområdet angränsar till stambanan, ca 50 meter öster om, som är riksintresse för kommunikation enligt 3 kap, miljöbalken.

### Konsekvenser

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till stambanan och de åtgärder som behövs genomföras för detaljplanens förverkligande bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

## Hushållningsbestämmelser

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennäring, yrkesfiske, mark och vatten av betydelse för natur, kultur och friluftsliv samt behov och närhet av grönområden i tätorter, skogsbruk och jordbruk. Viktigt för att alla dessa typer av användningarna ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

### **Jordbruk**

I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planområdet utgörs till största del av obebyggd skogsmark och till en mindre del av öppen åkermark.

Eftersom detaljplanens syfte är att utöka Hamre industripark för att skapa förutsättningar för energiintensiva verksamheter så är det inte möjligt att i området inte ta åkermark i anspråk.

Kommunens bedömning är att mellan en avvägning att bevara åkermarken eller skapa möjligheter för flera stora etableringar av ny industri är det ett väsentligt samhällsintresse och viktigt för kommunens framtid att skapa möjligheter för etablering av ny industri och nya arbetstillfällen.

### **Konsekvenser**

Ett genomförande av planförslaget medför ianspråktagande av ca 2,6 hektar jordbruksmark

### **Oexploaterade områden**

Planområdet är oexploaterat idag, bortsett för några glest belägna småhusfastigheter samt en verksamhetsbyggnad. Området är sedan tidigare till största del inte planlagt.

Föreslagen planläggning är i linje med gällande översiktsplans inriktning.

### **Konsekvenser**

Planförslaget tar i anspråk oexploaterad mark.

Hamre industriområde är det enda område som är utpekad i översiktsplanen som ett lämpligt område för elintensiv industri. Planförslaget är i linje med gällande inriktning för utvecklingen i kommunen.

## **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds. Endast kommuner med en större befolkning än 100 000 invånare omfattas av MKN för buller.

### ***Miljökvalitetsnorm för luft***

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Sollefteå kommun ingår i ett länssamarbete för luftmätning tillsammans med övriga kommuner i Västernorrland. För Sollefteå kommun har mätstationen funnits placerad i gaturum inne i Sollefteå stad. Senaste mätningen genomfördes vinterhalvåret 2018 - 2019. Dygnsvisa mätningar utfördes för NO2 och månadsvisa mätningar för PM10, SO2. VOC mättes veckovis under tio veckor jämnt fördelat under mätperioden. Filter för PM10 analyserades även för PAH och bens(a)pyren. Kommunens mätvärden har inte visat på några halter där åtgärder eller utökad mätning behövs.

För kommunen har PM10 varit de halter som legat närmast halterna som återfinns i de större tätorterna. Grova partiklar som PM10 uppkommer främst genom att dubbdäck river upp asfalt och att partiklar från vägar virvlas upp av bilar.

### ***Konsekvenser***

Utifrån genomförda luftmätningar är bedömningen att det finns bra underlag för en tillkommande industrietablering att beräkna potentiella utsläpp mot gällande miljökvalitetsnormer.

Kommunens miljö- och byggenhet ser inte att en tillkommande el-intensiv industri som planförslaget möjliggör för skulle innebära betydande luftutsläpp som leder till att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

(Redovisning av strategi för övervakning av luft Västernorrland 2021–2024)

### ***Miljökvalitetsnorm för vatten***

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken

ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västernorrlands län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet avvattnas idag i två olika riktningar genom den vattendelare som löper igenom området. Avrinningen från båda områdena når i slutändan samma vattenförekomst, Faxälven, norr om Hjäлта kraftverk.

Det mindre vattendrag som avvattnar den centrala och norra delen av planområdet är inte klassad som en vattenförekomst av Vattenmyndigheten och omfattas därför inte av någon miljökvalitetsnorm. Detsamma gäller för det stora diket, söder om aktuellt planområde. I samband med upprättandet av angränsande detaljplan i söder (Hamre 1) gjordes en utredning, *DP Hamre, Långsele Sollefteå kommun 02 Dagvattenutredning 2022-09-30*, bedömningen är att inget ytterligare dagvatten skall tillföras stora diket i söder.

Faxälven som vattenförekomst är klassad som kraftigt modifierad på grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. Med andra ord är vattenförekomsten så pass påverkad av utbyggd vattenkraftverksamhet genom såväl vattenföring som fysiska hinder. På sträckan nedströms, mellan Hjäлта kraftverk och utloppet i Ångermanälven, leds vattnet i en drygt 6 km lång tunnel. På grund av den negativa påverkan på samhällsviktig vattenkraftsverksamhet som miljökvalitetsnormen God ekologisk status skulle medföra bedöms dessa kraftigt modifierade vattendrag mot målet God ekologisk Potential i stället. Idag har båda dessa delar av Faxälven klassningen icke tillfredställande.

### **Konsekvenser**

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på vattenförekomsterna i Faxälven.

Ett genomförande av planförslaget innebär en ökning av föroreningsbelastningen från området i och med att befintlig skogsmark tas i anspråk till förmån för Industri- och verksamhetsändamål med tillhörande hårdgjorda- och parkeringsytor. Planförslaget föreslår rening av dagvatten genom sedimentensdammar och dagvattenfördröjandemagasin. Trots föreslagna åtgärder kommer inte halterna att nå dagens nivåer. Dock bedöms risken om att detaljplanens ianspråktagande av mark medför en negativ påverkan på MKN som liten, avseende Faxälven kravfaktorer för att uppnå god ekologisk potential 2033.

Detaljplanen bedöms heller inte försämra möjligheterna att uppnå god ekologisk potential utifrån angivna faktorer. Kemisk ytvattenstatus för Faxälvens

avrinningsområde uppnår inte godtagbar nivå. Målet för vattenförekomsten är god kemisk status. För avrinningsområdet är det två olika prioriterade områden som påverkar bedömningen, Kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Tyvärr består dessa ämnen av diffusa källor, främst atmosfäriskt nedfall.

De flesta av Sveriges sjöar och vattendrag har för höga halter av dessa miljögifter. Utifrån påverkansfaktorn atmosfäriskt nedfall historiskt, som är omöjlig att påverka, undantas dessa parametrar från bedömningsgrunderna. På så vis uppnår vattenförekomsten god kemisk potential.

Detaljplanen reglerar inte någon möjlighet för uttag av process eller kylvatten från Faxälven. Den typ av verksamhet är beroende på omfattning och är anmälnings- eller tillståndspliktig enligt miljöbalken och provas därför i särskild ordning.

Sammanfattningsvis är möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna som är beslutade för Faxälven som vattenförekomst starkt beroende av kommande omprövning av vattenkraften. De åtgärdsförslag som anges för vattenförekomsten är alla knutna till vattenkraftens direkta eller indirekta påverkan på vattendraget och dess biflöden. Även den kemiska statusen är, precis som för stora delar av övriga Sverige, kopplad till det stora atmosfäriska nedfallet av miljögifter. För detaljplanens antagande är det av vikt att den inte möjliggör någon försämring av miljökvalitetsnormerna. Eftersom normerna främst är beroende av åtgärder och risker som inte kan regleras lokalt kommunalt, har bedömningen gjorts att dagvattenhanteringen är den verksamhet som ev. skulle kunna påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Vid ett genomförande av nu aktuellt detaljplaneområde kommer stora delar av området att bebyggas eller förses med en hårdgjord yta i stället för dagens genomsläppliga skogs- eller jordbruksmark. För att beräkna den mängd dagvatten som kan bli aktuell att avvattna till Faxälven har kommunen låtit genomföra en *utredning, Dagvattenutredning Hamre norra Fas 2 Långsele Sollefteå kommun 2025-06-23 reviderad 2025-07-04 och 2025-12-16*. Beroende på vilken typ av industriverksamhet som etableras inom detaljplaneområdet kan påverkan i mängd och sammansättningen av dagvattnet se olika ut.

Intentionen med detaljplanen är att en större el-intensiv industri ska anläggas, dessa olika typer av industrier är i regel minst tillståndspliktiga enligt Miljöbalkens 9 kap och måste redovisa sin påverkan på vattenförekomsten innan de erhåller tillstånd. Kommunen har därför endast tagit hänsyn till mängden dagvatten som kan uppstå utifrån tillåten byggnads- och hårdgjord yta enligt detaljplanen samt en schablonmässig föroreningsnivå för industri. Enligt utredningen ska inte dagvattnet påverka möjligheten för vattenförekomsten att uppnå miljökvalitetsnormerna, se detaljerad information om utredningen under rubriken dagvatten.

## Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Från en trumma under Väg 952 (Hamrevägen) i väster, rinner en mindre bäck ned till en trumma under järnvägen, i öster, för att därefter fortsätta ned till Faxälven. Bäckens har en bredd på ca 1 m och omfattas därför ej av strandskyddsförordningen strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

## Konsekvenser

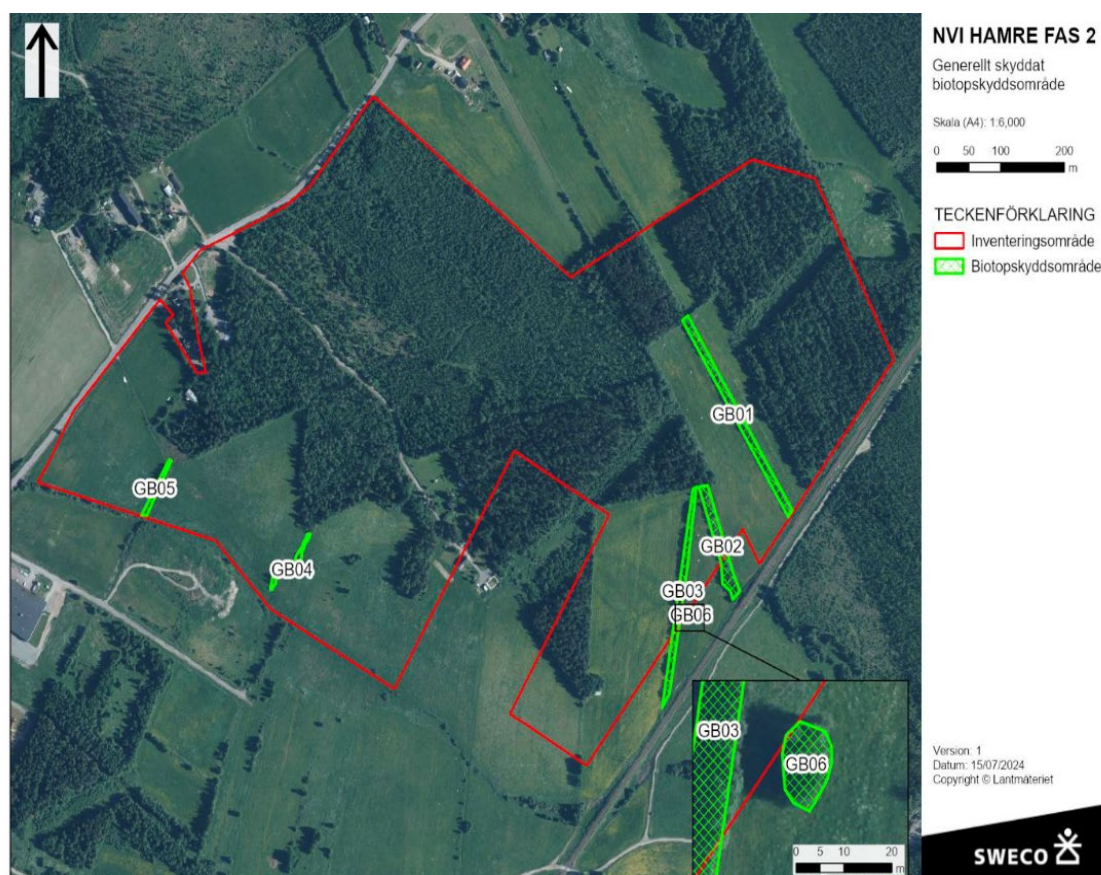
Inga konsekvenser.

## Andra särskilda områdesskydd

Biotoper är mindre mark- och vattenområden som utgör värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda kan utgöra biotopskyddsområden som är skyddade enligt skyddade enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Det är inte tillåtet att vidta åtgärder som riskerar att skada skyddade biotoper, om särskilda skäl föreligger kan dispens ges för det enskilda fallet.

Inför upprättande av aktuellt planförslag genomfördes en naturvärdesinventering sommaren 2024 (Sweco). I inventeringsområdet, se figur nedan, ingick även ett område i nordost som ej berörs av planförslaget.

Under fältinventering har fem diken på den öppna jordbruksmarken avgränsats som dike i odlingsmark skyddade enligt det generella biotopskyddet (GB01 – GB05). Tre av de avgränsade dikena fortsätter även utanför inventeringsområdet. GB01, GB02 och GB05 hade vid inventeringstillfället endast några centimeter stående till svagt rinnande vatten. GB03 och GB04 var endast svagt fuktig i förna. Till objekt GB03 dräneras intilliggande marker till dike genom avvattningsrör. Samtliga diken bedöms hålla vatten någon gång under året även en mindre åkerholme har avgränsats strax utanför planområdet.



Bedömda biotopskyddsområden i naturvärdesinventeringen.

### **Konsekvenser**

Ett genomförande av planförslaget innebär att GBO2 och GB03 kommer påverkas vid en exploatering av området. GB05 och GB04 kommer även dem att till viss del beröras vid ett genomförande av planförslaget, i och med anläggande av väg. Där det eventuellt kan komma att bli aktuellt att kuvertera berörd sträcka. För övrig del regleras detta område som ledningsgata där marken inte får bebyggas eller hårdgöras och berör inte angivna biotopskyddade områden.

För att få vidta åtgärder som innebär påverkan på biotopskyddade områden måste först en ansökan om dispens lämnas till Länsstyrelsen enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Dispens ska vara beslutad innan planen antas.

Om biotopskyddade områden behöver tas i anspråk och dispens beviljas är det positivt om kompletteringsåtgärder anläggs för att fortsatt bidra till biologiska värden.

## **Genomförandefrågor**

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Här framgår vilka prövningar enligt annan lagstiftning som behöver göras för att planen ska kunna genomföras.

#### Infrastrukturlagstiftning

- Väglagen
- Ellagen

#### Skydds- och bevarandelagstiftning

- Kulturmiljölagen
- Miljöbalken- tillståndsprövning
- Artskyddsförordningen
- Bullerförordningen

#### Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Målsättningen är att detaljplanen ska antas Q1 2026. Den preliminära tidplanen baseras på inga större förändringen sker under planprocessen.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

### ***Exploateringsavtal***

Något exploateringsavtal har ännu inte upprättats med någon exploatör. Avtal kommer att upprättas när det är klart med exploatör..

### ***Markanvisningsavtal***

En markanvisning ger en aktör ensamrätt att under en bestämd tid och under vissa förutsättningar planera och projektera för ny bebyggelse på kommunens mark.

En avsiktsförklaring är idag tecknat för större delen av planområdet mellan Sollefteå kommunen och aktör. Avsiktsförklaringen kan komma att förlängas eller ersättas av annat optionsavtal mellan kommunen och aktör-/aktörer inom planområdet.

### ***Avtal mellan kommunen och Trafikverket***

Ett medfinansieringsavtal har upprättats gällande åtgärder på statlig väg 952 med anledning av detaljplanläggning av industriområde Hamre 3:5 m fl.

Vidare i arbetet med vilka åtgärdsförslag som behöver vidtas utifrån åtgärdsvalsstudien krävs nytt avtal mellan kommunen och Trafikverket.

### ***Huvudmannaskap för allmän plats***

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Huvudmannaskapet i planområdet är delat. Det innebär att kommunen är huvudman för delar av allmän platsmark medan andra delar har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av berörda fastighetsägare. Naturmarksområdet reglerat med NATUR har kommunalt huvudmannaskap, medan den allmän platsmarken reglerad med VÄG har enskilt huvudmannaskap. Det med anledning av att exploatör/er som etablerar sig inom planområdet, kommer till störst del ha intresse av nyttjade av infarterna.

Det innebär att exploatör/er svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark VÄG. Exploatör/er står för alla kostnader som berör utbyggnad samt drift.

### ***Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten***

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spillvatten.

Kommunen som VA-huvudman bygger ut det allmänna VA-nätet och tillhandahålla en förbindelsepunkt i gränsen till det område som avses att säljas till exploatör/-er. För att möjliggöra rättighetsupplåtelser för nämnda ledningar har ett markreservat för allmännyttig ledning (u-område) lagts ut i detaljplanen för de stråk där kommunen har för avsikt att förlägga ledningar. Kommunen ansvarar för att ansöka och bekosta erforderliga ledningsrättsförrättningar.

Exploatör/respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av dagvattenlösning- och ledning samt att framtida fastighetsägare även ansvarar för drift.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### ***Fastighetsindelningsbestämmelser***

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

### ***Fastighetsbildning***

Vid fastighetsbildning för bildande av industritomter får bildade official- och avtalsrättigheter ses över för eventuellt upphävande.

Planområdet berör följande fastigheter:

Fastigheterna Hamre 2:7, 5:30 samt del av Hamre 5:13 och del av Hamre 5:71 ägs av Sollefteå kommun, medan Hamre 5:35 är privatägd.

Förändring av fastighetsindelning kommer främst att beröra områden utlagda som Industrimark (J) i plankartan, som kommunen avser att överlåta genom försäljning till lämplig/-a aktör/-er”.

En sammanhängande fastighet kan med fördel bildas men planförslaget utgör inget hinder för att eventuellt indela området i flera fastigheter, med beaktande av de allmänna lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen. Hur fastighetsindelningen i denna del kommer att förändras kommer att avgöras av kommunens överenskommelse mellan aktör/aktörerna inom området. Sannolikt kommer en kombination av avstycknings- och fastighetsregleringsåtgärder att behöva genomföras.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Lantmäterimyndigheten.

### **Gemensamhetsanläggning**

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

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Ett genomförande av detaljplanen medför att de tillkommande enskilda vägarna i norra respektive södra del av planområdet får enskilt huvudmannaskap vilket innebär att de fastigheter som har nytta av vägen kommer att få andel i vägen och betalar anläggningskostnad samt drift- och underhållskostnad efter tilldelat andelstal genom inrättandet av gemensamhetsanläggning-/ar.

### **Markreservat**

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

Ledningsområdet för befintlig 40 Kv-ledning har i planen lagts ut som markreservat (I<sub>1</sub>) för luftledning fram till den flyttas genom beviljad nätkoncession. Tillåten markanvändning inom markreservatet blir därefter industri (J). Den 40 kV-ledning som flyttas enligt ovan har upplåtits med ledningsrätt ska omprövas vid en förrättning hos Lantmäteriet.

I södra delen av planområdet sträcker sig en befintlig 130 kV luftledning från Hjäлта kraftverk. Ett markreservat har lagts ut i plankartan (I<sub>2</sub>) utmed berörd ledning för att trygga markanvändningen för befintlig 130 kV-ledning samt planerade tillkommande 130 kV-ledningar som kan erfordras för att kunna leverera den energi som står till förfogande från Hjäлта kraftverk.

Markreservatet för berörda ledningar är även utlagt i industrimark (J) och kan nyttjas för ändamål som inte står i konflikt med en ledningsrättsupplåtelse.

### **Rättigheter**

#### **Servitut**

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 en brunn

på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommit. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Inom planområdet finns ett servitut för väg till förmån för Hamre 5:71 (2283–2020/16.1). Servitutet kommer att upphävas i kommande lantmäteriförrättningar då servitutet blir onyttigt.

### ***Ledningsrätter***

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar med mera. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten och regleras i Ledningsrättslagen (1973:1114).

För underjordiska ledningar som ska vara kvar i befintligt läge, reserveras i detaljplanen genom markreservat u-område och för luftledning genom markreservat I-område.

För de ledningar som omfattas av markreservat i form av u-område, I-område eller rättighetsområde, kan ledningsrätt bildas. Nya ledningsrätter kan då bildas med stöd av detaljplanen. Det sker på initiativ av respektive ledningshavare.

## **Tekniska frågor**

### ***Tekniska åtgärder***

Sollefteå kommun tillhandahåller ny VA-anslutningspunkt och servis vid planområde. Exploatören/er ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppshantering från anslutningspunkt. E.ON Energidistribution Aktiebolag är ansvariga för elnätet inom planområdet.

### ***Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd***

När markprojektering och byggnationers placering och laster är kända ska kompletterande geotekniska fältundersökningar utföras. Sättningar och bärrighet ska beaktas i projekteringsskede.

Inför markarbete innan planerad exploatering, ska i bygglov- eller miljöprövning hantering av invasiva arter säkerställs. Detta innan arbete som grävning, schakta, dränera och platta till mark, med mera, påbörjas.

Inför exploatering ska en bedömning av bullerpåverkan på omgivningen göras i samband med bygglov eller miljöprövning. Innan bygglov ges ska aktuell verksamhet

ta fram en bullerutredning som redovisar att verksamheten kan bedrivas utan att riktvärdena överskrids.

För störningar som förekommer under själva byggskedet tillämpas regler om buller som ges ut av Arbetsmiljöverket, Socialstyrelsen och Naturvårdsverket.

I bygglovskedet ska extra hänsyn tas avseende anläggningar som hanterar eller lagrar kemikalier, särskilt i relation till bostadshus i de västra och norra omgivningarna av planområdet. Riskpåverkan för dessa typer av anläggningar kommer hanteras i erforderade tillståndsansökningar eller bygglovsprocess.

Kraftledningarna inom planförslaget omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Bygglovsprövning kan komma att ställa krav på att Elsäkerhetsverkets författningssamling efterföljs.

För att anlägga en ny eller ändra en befintlig anslutning till det allmänna vägnätet krävs tillstånd enligt väglagen § 39 och en särskild ansökan måste komma in till Trafikverket avseende detta. Det är länsstyrelsen som beslutar om lokala trafikföreskrifter, som exempelvis hastighetsbegränsning. Om det i och med genomförande av planförslaget blir aktuellt med förändrad hastighetsbegränsning efter väg 952, kommer kommunen inkomma med en förfrågan.

Inför exploatering kan även särskilda tillstånd att krävas, till exempel detaljerad projektering av vägar, skyddsvallar och ledningsnät eller tillstånd för vattenverksamhet.

## **Ekonomiska frågor**

### ***Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare***

Exploatören får kostnader för iordningställande av kvartersmark och där till nödvändiga anläggningar. Inom planområdet redovisas två vägar med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att de som etablerar sig får ansvaret för såväl uppförande som drift och underhåll av vägarna. Tillfartsvägen i södra planområdet bör nyttjas av köpare till mark i södra delen av planområdet samt E.ON Energidistribution Aktiebolag som ansvarig för utbyggnad av ställverk inom område som lagts ut i närliggande detaljplan som vann laga kraft 2023. Beroende på kommande exploatering kan utöver redovisade två vägar inom planområdet, ytterligare lokalgator tillkomma inom planområdet.

Exploatören/er ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppshantering från anslutningspunkt samt dagvattenlösningar och eventuell utbyggnad av brandposter inom planområdet.

Alla eventuella kostnader för flytt- och/eller ombyggnation eller skada på luft och/eller markborna-ledningar eller anläggningar bekostas av exploatören.

Exploatören får kostnad för lantmåteriförrättning, fastighetsbildningsåtgärder och får även eventuella kostnader som härrör till markansvisningsavtalet och förvärvet av mark ifrån kommunen.

Exploatören får eventuella intäkter ifrån framtida kunder eller hyresgäster.

### ***Ekonomiska konsekvenser för kommunen***

Sollefteå kommun tillhandahåller ny VA-anslutningspunkt och servis intill planområdet.

Kommunen ska ombesörja och bekosta erforderlig flytt av befintlig 40 kV-regionnätledning som i dag finns inom planområdet. Flytten av berörd ledning utförs av E.ON Energidistribution Aktiebolag på beställning av Kommunen. Kommunen avtalar direkt med E.ON Energidistribution i berörda frågor. E.ON Energidistribution Aktiebolag har ansökt om nätkoncession för linje för berörd 40 kV-ledning.

Utbyggnad av förlängning av gång- och cykelväg efter väg 952 (Hamrevägen) till södra infartsväg i planförslaget bekostas till viss del av kommunen.

För kommunen innebär allmän anläggning med kommunalt huvudmannaskap, reglerat med NATURMARK i plankartan, ökade driftskostnader för t.ex. skogsskötsel.

Kommunen får en intäkt vid försäljning av mark i enlighet med markanvisningsavtalet.

Kommunens kostnader i exploateringsbudgeten kommer understiga de intäkter som fås vid försäljning av mark. Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar.

### ***Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda***

Tillfartsvägen i södra delen av planområdet bekostas av angränsande exploatörer i södra delen av planområdet samt E.ON Energidistribution som ansvarig för utbyggnad av ställverk inom område som lagts ut i närliggande detaljplan som vann laga kraft 2023.

Om exploatörer väljer att inte anlägga infartsväg till industriområdet i planrådets södra del, utan anlägger i stället infart i den norra delen, ansvarar E.ON Energidistribution Aktiebolag själv för och bekostar ny tillfartsväg till E-området. En rättighet till förmån för ställverksfastigheten avseende rätt att ta väg skapas då i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

Ansaret för utbyggnad av industrispår ligger främst på exploatör-/er av detaljplan Hamre 1.

### ***Planavgift***

Planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.

### ***Källor***

Fotografier: Sollefteå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Sollefteå kommun, om inte annat anges