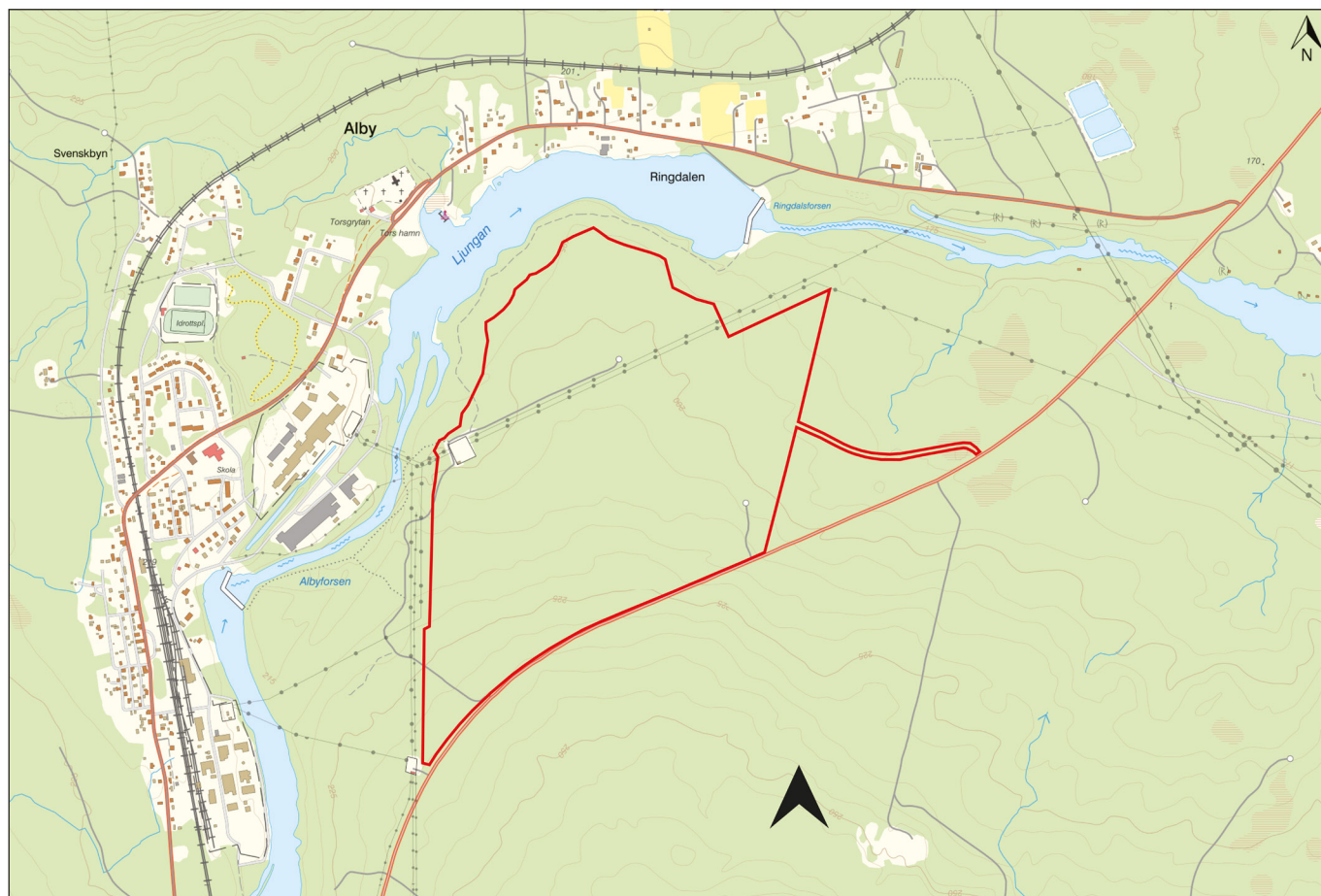




Detaljplan för

Industriområde Alby östra

Del av Ånge Ovansjö 2:104 m.fl.

Alby, Ånge kommun

Upprättad 2022-09-06

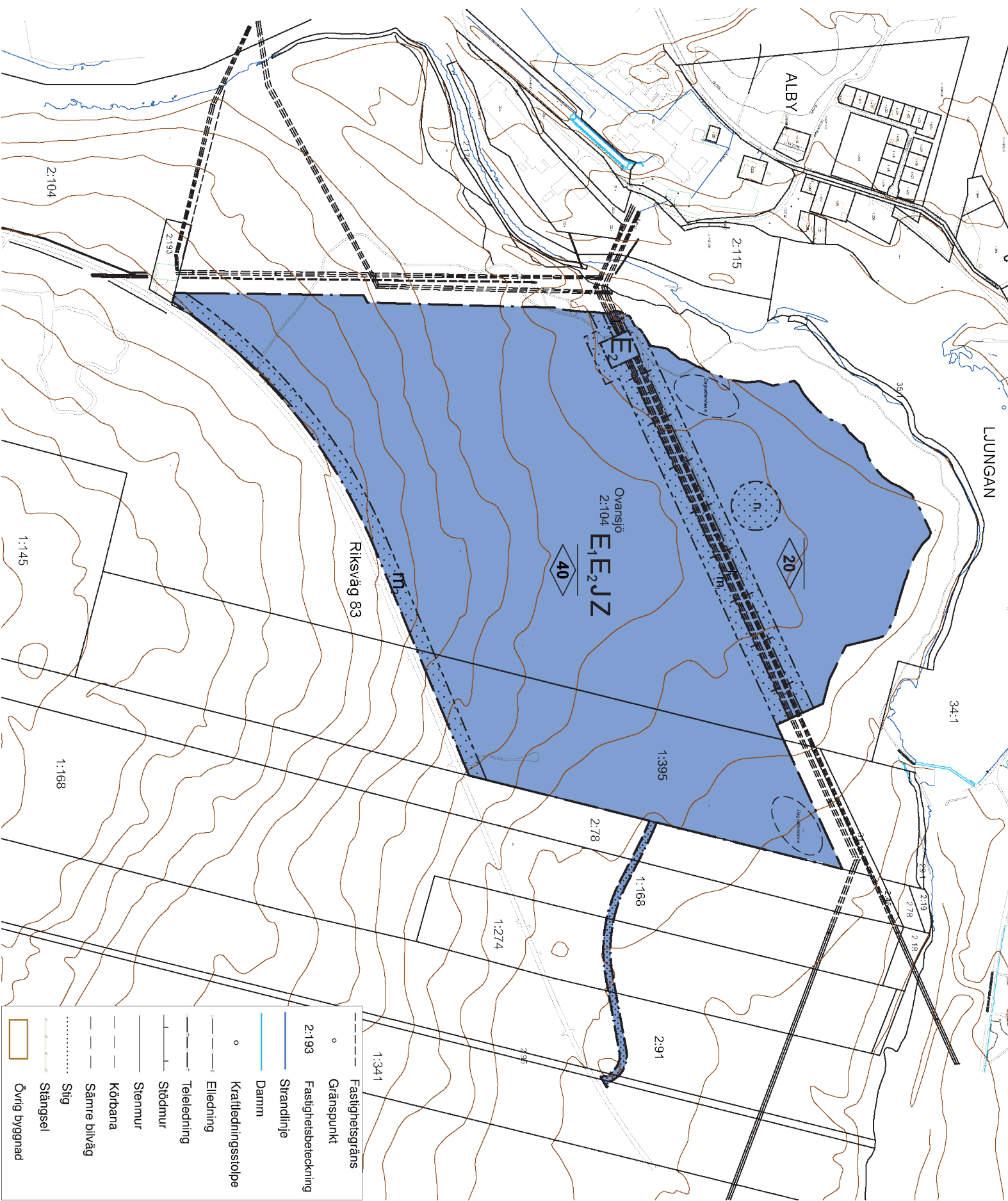
Reviderad 2022-12-02

Kontaktperson:

Anders Lindqvist

Telefon vx: 0690-25 01 00

- ☒ Samråd t o m 30 september 2022
- ☒ Granskning t o m 28 november 2022
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 19 december 2022
- ☒ Laga kraft 15 maj 2023



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — . — — — —	Planområdesgräns
— - - - - — — — —	Användningsgräns
— - - - - — - - - -	Egenskapsgräns
— — — — + — — — —	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E ₁	Energiproduktion
E ₂	Ställverk
J	Industri
Z	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
--	---

	Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
--	--

Inom planområdet ska minst 50% av marken vara genomsläpplig.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Marken får inte förses med byggnadsverk och markens höjd får inte ändras. Markens naturliga vegetation ska bevaras, 4 kap. 10 §
----------------	---

Skydd mot störningar

m ₁	Brännbart material och brandexplosiv vara får inte förvaras ovan mark, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
m ₂	Marken får inte användas på sådant sätt att det ger upphov till stadigvarande vistelse, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Markreservat

l ₁	Markreservat för allmännyttig luftledning, 4 kap. 6 §
----------------	---

ILLUSTRATION

— — — — — — — —	Illustrationslinje
Dagvattendamm	Illustrationstext

Grundkarta för Site Alby Östra.
Koordinatsystem: SWEREF 991545
Höjdsystem: RH 2000.

Kommun: Ånge
Län: Västernorrland

Håkan Lundin
Tekniska förvaltningen



Till planen hör:		☒ Planbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande
☐		☒ Plankarta	☐ Gestaltungsprogram
☐		☒ Fastighetsförteckning	☐ Kvalitetsprogram
☐		☒ Samrådsredogörelse	☐ Illustration
Detaljplan för Industriområde Alby Östra			
Del av Ånge Ovansjö 2:104 m.fl.			
Ånge kommun		Västernorrlands län	Beslutsdatum
Antagandehandling			Godkännande
			Antagande
Upprättad 2022-09-06		Reviderad 2022-11-04	Laga kraft
			Genomförandetid
			5 år
Mats Gustafsson Samhällsbyggnadschef		Claes Rogander Stadsarkitekt	KS 21/216

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
<i>BAKGRUND</i>	<i>3</i>
<i>PLANDATA</i>	<i>3</i>
<i>ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD</i>	<i>3</i>
<i>ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING</i>	<i>3</i>
<i>Området idag</i>	<i>5</i>
PLANFÖRSLAG.....	6
<i>Planbestämmelser</i>	<i>7</i>
KVARTERSMARK	7
<i>BEBYGGELSEOMRÅDEN</i>	<i>9</i>
<i>GATOR OCH TRAFIK</i>	<i>11</i>
<i>NATUR</i>	<i>14</i>
<i>VATTENOMRÅDEN</i>	<i>21</i>
<i>RISKER/StÖRNINGAR.....</i>	<i>24</i>
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP.....	29
MILJÖBALKEN.....	29
<i>HUSHÅLLSNINGSBESTÄMMELSER OCH RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MB.....</i>	<i>29</i>
<i>MILJÖKVALITETSNORMER 5 KAP MB</i>	<i>29</i>
<i>STRANDSKYDD 7KAP MB</i>	<i>31</i>
<i>UNDERSÖKNING OM MILJÖBEDÖMNING</i>	<i>31</i>
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	32
<i>ÖVERSIKTSPLAN.....</i>	<i>32</i>
<i>GÄLLANDE DETALIPLAN</i>	<i>32</i>
<i>ANDRA KOMMUNALA STYRDOKUMENT</i>	<i>32</i>
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	33
<i>VATTEN OCH AVLOPP</i>	<i>33</i>
<i>VÄRME.....</i>	<i>33</i>
<i>EL</i>	<i>33</i>
<i>AVFALL.....</i>	<i>33</i>
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	33
<i>KONSEKVENSER INOM/UTOM PLANOMRÅDET</i>	<i>33</i>
<i>Angöringsvägar</i>	<i>33</i>
<i>Buller</i>	<i>34</i>
<i>Natur</i>	<i>34</i>
<i>Landskapsbild</i>	<i>34</i>

GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	35
<i>ORGANISATORISKA FRÅGOR</i>	<i>35</i>
<i>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR</i>	<i>35</i>
<i>EKONOMISKA FRÅGOR</i>	<i>37</i>
<i>Övrigt.....</i>	<i>37</i>
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	38

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE
GRANSKNINGSUTLÅTANDE
SÄNDLISTA
FASTIGHETSFÖRTECKNING KARTA
BILAGOR**

Detaljplan för
Industriområde Alby östra
Del av ÅNGE OVANSJÖ 2:104 m.fl.
Alby, Ånge kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etablering av ett nytt område innehållande energiproduktion, teknisk anläggning, industri och verksamheter med tillhörande funktioner öster om Alby i Ånge kommun. Vidare är syftet att planlägga befintligt ställverk och befintliga luftledningar samt tillskapa nya angoringsvägar från riksväg 83.

BAKGRUND

Ånge kommun saknar idag områden planlagda för industrietablering i tillräcklig utsträckning. Planområdet öster om Alby har identifierats som ändamålsenligt då det ligger i anslutning till befintlig industriverksamhet i Alby, strax utanför tätbebyggt område och i anslutning till befintlig väg med god kapacitet.

Lokaliseringen av planområde bedöms som lämplig då omkringliggande närområde saknar bostäder, området angränsar till riksväg 83 och är idag obebyggt.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget öster om Alby och öster och söder om älven Ljungan. Planområdets totala markareal uppgår till cirka 100 hektar.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Efter samrådet har planförslaget bland annat genomgått följande ändring:

- Planområdesgränsen har ändrats och planområdet minskats.
- Egenskapsbestämmelse har ändrats och nya bestämmelser har tillkommit.
- Redaktionella ändringar och förtydliganden har skett i planbeskrivningen.
- Trafikutredning har tagits fram. Dagvattenutredning och fågelinventering har reviderats.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

- Redaktionella ändringar och förtydliganden.



Figur 1: Planområdets ungefärliga utbredning. Planområdet markerat i rött.

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta med anledning av att planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Tolkning av detaljplan

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets Allmänna råd (2014:5) användas.

Markägförhållanden

Planområdet omfattas av hela eller delar av följande fastigheter:

Ånge Ovansjö 2:104, ägs av Ånge kommun

Ånge Ovansjö 31:1, ägs av Ånge kommun

Ånge Ovansjö 1:395, privatägd.

Ånge Ovansjö 2:78, privatägd.

Ånge Ovansjö 1:168, privatägd.

Ånge Ovansjö 1:274, privatägd.

Ånge Ovansjö 2:91, privatägd.

Ånge Ovansjö 2:95, privatägd.
Ånge Ovansjö 1:341, privatägd.

Området idag

Planområdet utgörs i huvudsak av ett cirka 100 hektar stort skogsområde söder och öster om Ljungan samt norr om riksväg 83.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse bortsett från ett ställverk och kraftledningsgator med högspänningsledningar. I övrigt består planområdet till största del av skog. Området är sedan tidigare inte planlagt.

Platsen har historiskt varit oexploaterad och marken har huvudsakligen använts för skogsbruk.



Figur 2: Flygfoto över planområdet och omkringliggande bebyggelse 1963.



Figur 3: Flygfoto över planområdet och omkringliggande bebyggelse 1978.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för industriverksamheter och tekniska anläggningar inom planområdet för att möjliggöra för verksamheter inom exempelvis produktion och lager. Detaljplanen skapar också förutsättningar för etableringar med behov av stor andel byggbara ytor och höga byggnadshöjder.

Planområdet avgränsas minst 100 meter från Ljungans strandlinje och 10 meter från riksväg 83s väggkant.

Att detaljplanen medger industri, innebär inte automatiskt att alla industrityper behöver vara lämpliga att anlägga inom planområdet. Åtgärder som är förenliga med en detaljplan enligt PBL kan kräva tillstånd enligt annan lagstiftning. Enskilda verksamheter, med exempelvis uppgifter om kemikaliemängder, utsläpp och säkerhetsrutiner, prövas inte i detaljplanen. Den tillståndsprövningen sker i stället enligt Sevesolagstiftningen, Miljöbalken och Lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE).

	Planbestämmelser
Kvartersmark	
E1 Energiproduktion	Användningen inrymmer produktion av energi så som elektricitet och värme. Det kan till exempel handla om fjärrvärmeverk, vätgasproduktion, kraftvärmeverk eller områden för solenergianläggningar.
E2	Ställverk. Bekräftar och säkerställer befintlig transformatorstationer/ställverk inom planområdet samt möjliggör för uppförande av ny station inom planområdet.
J Industri	Möjliggör för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier och partihandel inryms i användningen. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industri-verksamheten. Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter inom industriområden inryms i användningen Industri och behöver inte regleras som Tekniska anläggningar. I användningen ingår områden för lager av material och varor. Lager kan även ingå som komplement till andra användningar utan att det regleras särskilt. Bränslepumpar eller dylikt som betjänar verksamheter inom området ryms inom användningen.
Z	Användningen möjliggör olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området ingår i användningen.

Prickmark 	Inom prickmark får marken inte förses med byggnad. Bestämmelsen används i planen för att säkerställa att inga byggnader uppförs allt för nära befintliga kraftledningar eller i närhet av den förbipasserande riksväg 83 samt för att skydda området med Knärot inom planområdet.
Nockhöjd	Reglerar höjden om 40 respektive 20 meter på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Nockhöjden trappas inom planområdet ner från 40 meter till 20 meter i norr.
Inom planområdet ska 50% av marken vara genomsläpplig	Säkerställer att i 50% av planområdet ska marken vara genomsläpplig och möjliggör för bland annat dagvattenhantering. Bestämmelsen gäller för hela planområdet.
n ₁	Syftet med bestämmelsen är att skydda Knärot inom planområdet. Bestämmelsen reglerar markens anordnande och vegetation. Reglerar att marken inte får förses med byggnadsverk och markens höjd får inte ändras. Markens naturliga vegetation ska bevaras.
m ₁	Område om 30 meter ut på varderas sida från yttersta ledning, i kraftledningsgatan, får inte nyttjas för verksamhet eller upplag som medför brand- eller explosionsrisk.
m ₂	Marken får inte användas på sådant sätt att det ger upphov till stadigvarande vistelse. Bestämmelsen medför ett skyddsavstånd mot riksväg 83 där farligt gods transporteras.
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

I ₁	Planområdet genomkorsas av flera kraftledningar av nationellt och regionalt intresse. Dessa säkerställs med bestämmelse som reserverar marken för luftledning av allmänt intresse. Befintliga luftledningar omfattas även av ledningsrätt.
Illustrationslinje	Illustrerar utbredningen av tillkommande dagvattendammar inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet finns ingen bebyggelse utöver högspänningsledningar och tillhörande ställverk/transformatorstation. Med föreslagen användning ges möjlighet för utveckling av storskalig industriverksamhet och energiproduktion som kan bidra med arbetstillfällen i Alby och Ångeområdet.

Ånge kommun har kontakt med flera intressenter som visar intresse för att etablera verksamhet i Ånge. Det goda läget när det gäller energiproduktion, yta och kommunikationer gör området attraktivt. Kommunen önskar förvalta denna möjlighet och säkerställer därför planberedskap för att möjliggöra för ett brett utbud av etableringsmöjligheter.

Planförslaget möjliggör för energiproduktion, ställverk, industriändamål och verksamheter. Planens utformning är flexibel och ger utrymme för olika typer av verksamheter och utbredningar. Plankartan reglerar att 50% av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig vilket möjliggör för erforderlig dagvattenhantering och ambitionen om att den gröna vegetationen fortsatt ska bibehållas inom stora delar av planområdet.

Inom planområdet tillåts byggnader uppföras till en högsta nockhöjd om 20 respektive 40 meter. Höjden regleras med planbestämmelse på plankartan. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del.

Planområdet genomkorsas av ett flertal luftburna kraftledningar av nationellt och regionalt intresse. Dessa säkerställs i planen med bestämmelse (I) som reserverar marken för luftledning. Den yta som reserveras motsvarar den markyta som omfattas av ledningsrätt (30 meter). Utöver denna yta omgärdas ledningarna av en yta inom vilken det säkerställs att brandfarliga och explosiva varor etcetera inte får förvaras samt att byggnad ej får uppföras. Detta säkerställs med en

bestämmelse (m) som gäller ett område om 30 meter på vardera sidan från yttersta ledning samt att hela ledningsområdet prickas vilket innebär att byggnad ej får uppföras. Läs mer under rubrik *Risker och störningar*.



Figur 4: Illustration över hur planområdet kan se ut efter exploatering. Källa: Sweco (2022).

Offentlig och kommersiell service

Ingen kommunal eller kommersiell service finns i eller i direkt närhet till planområdet.

Planområdet ligger söder och öster om Ljungan och bebyggelsen i Alby. Avståndet är cirka 300 meter fågelvägen från planområdets norra gräns till huvudleden Albyvägen genom Alby. Cirka 9 km öster om Alby finns Ånge som är kommuncentrum med ett större utbud av offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet lutar norrut vilket ställer krav på att marken och gator inom området planeras och höjdsätts därefter. Planområdet ska inte vara ett område med syfte att erbjuda målpunkter för allmänheten.

I samband med hantering av bygglov hanterar kommunen frågor om tillgänglighet. Marken ska anordnas så tillgänglighetskrav uppfylls.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar redovisas i Riksantikvarieämbetets Fornsök i anslutning till planområdet. Bedömningen är att risken är relativt liten att hittills okända fornlämningar återfinns inom planområdet. Om det ändå påträffas fornlämning under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas för den del fornlämningen berörs och förhållandet ska då anmälas till Länsstyrelsen Västernorrland.

Barnkonventionen

Planområdet och de verksamheter som möjliggörs bidrar inte till verksamhet som påverkar barn. Det är dock viktigt att säkerställa en tydlig gräns mellan verksamheterna inom planområdet och det vattennära natur- och rekreationsområde som sparas nära Ljungan.

GATOR OCH TRAFIK

Riksväg 83

Riksväg 83, som ingår i riksvägnätet, är en viktig förbindelseled mellan västra Hälsingland och västra Medelpad. Vägen är en cirka nio meter bred, asfaltsbelagd tvåfältsväg och har en skyltad hastighet på 90 km/h längs hela sträckan. Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta uppgår årsdygnstrafiken till cirka 1000–2000 fordon varav 201–400 är tung trafik.

Planområdets södra gräns avgränsas 10 meter från riksvägens väggkant. För att säkra skyddsavstånd närmast vägen och hindra att bebyggelse uppförs allt för nära läggs en 30 meter bred zon av prickmark längs med hela vägområdesgränsen mot riksväg 83. Prickmark reglerar att byggnad inte får uppföras.

Gatunät

Inom planområdet planeras och struktureras gatunätet i ett senare skede med utgångspunkt i de behov som tillkommande verksamhet har. Området har delvis kraftiga lutningar vilket medför att gator måste planeras väl. Befintlig angöringsväg till befintligt ställverk i södra delen av planområdet avses fortsatt användas efter planens genomförande.

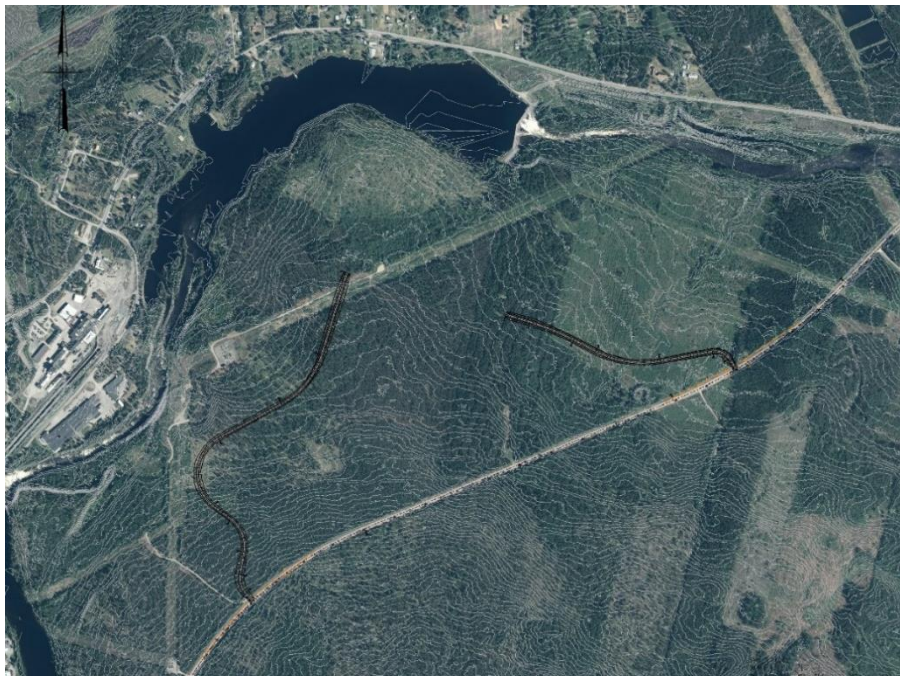
I anslutning till gatorna ska brandposter i genomförandeskedet projekteras och säkerställas med ett avstånd om 150 meter mellan brandposterna. Samordning gällande brandposterna kommer att ske mellan kommunen och Räddningstjänsten.

Anslutningar till planområdet planeras ske via två in- och utfarter och kommer att ske från riksväg 83. Längs sträckan finns delar med goda lutnings och siktförhållanden, med lång raksträcka utmed planområdet där det är möjligt att skapa säkra in- och utfarter. Angöringsvägarna anläggs med hänsyn till trafiksäkerhet och kapacitet och avses även utformas enligt VGU samt i nära dialog med Trafikverket.

Trafikmängden till och från området beror på vilken typ av verksamhet som etableras. En trafikutredning har tagits fram av WSP som utifrån scenarier redovisar vilka åtgärder som behövs för riksväg 83 beroende på mängden trafik som en personalintensiv industri genererar.

Vid en mycket stor industri med många anställda, i storleksordningen 2000 personer behövs en planskild trafikplats för att klara trafiksituationerna som uppstår. Vid en mindre exploatering med cirka 300 anställda kan man klara både trafiksäkerhet och kapacitet med en mindre korsning, förslagsvis en kanaliserad korsning som ger skydd för vänstersvängande trafik från väg 83.

Beroende på vilken typ av korsning som behövs vid områdets infarter från väg 83 kan behov för en vägplan uppstå. Detta kommer hanteras i ett senare skede i dialog mellan kommunen och Trafikverket.



Figur 5: Illustration över nya anslutningsvägar till planområdet från väg 83.

Gång och cykeltrafik

Ingen separerad gång- och cykelväg finns till området. Vid projektering och planering av områdets interna gatunät bedöms om det finns behov av separata gång- och/eller cykelvägar. Samhället Alby kan idag nås via kraftverksdammarna väster och norr om planområdet men dessa är inte allmänna gångpassager och kan därför stängas om ägaren till kraftverksdammarna anser det nödvändigt.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns vid busshållplats Ringdalen längs med Albyvägen. Ånge tågstation finns i Ånge centrum, cirka 10 kilometer från planområdet. Utbyggnad av kollektivtrafiken närmare planområdet kan, beroende på antalet arbetsplatser och efterfrågan, bli aktuellt vid ett senare skede.

Parkering, varutransporter och utfarter

Parkering samt lastnings och lossningsutrymme för gods anläggs inom den egna fastigheten. Utformning sker i ett senare projekteringsskede.

NATUR

Landskap

Landskapet inom planområdet domineras till största delen av skogsmarksområden bestående av barr- och blandskog. Barrskogsområdena domineras främst av enformig produktionsskog av tall och gran. Skogsmarksområdet korsas av ett flertal ledningsgator bestående av undanröjd sly och buskage. Ledningsgatorna mynnar i en transformatorstation/ställverk i planområdet centrala del. Inom planområdet finns ett flertal mindre körvägar och öster om planområdet går riksväg 83. Väster om planområdet löper älven Ljungan som regleras både uppströms och nedströms med hjälp av dammar.



Figur 6: Foto på landskapet inom planområdet. Källa: NVI, Väg & Mark (2021).

Markbeskaffenhet

Planområdet består i dagsläget av ett skogsområde med en sluttning från syd till norr. Marknivåer varierar mellan cirka +190 och + 230 meter (RH 2000).

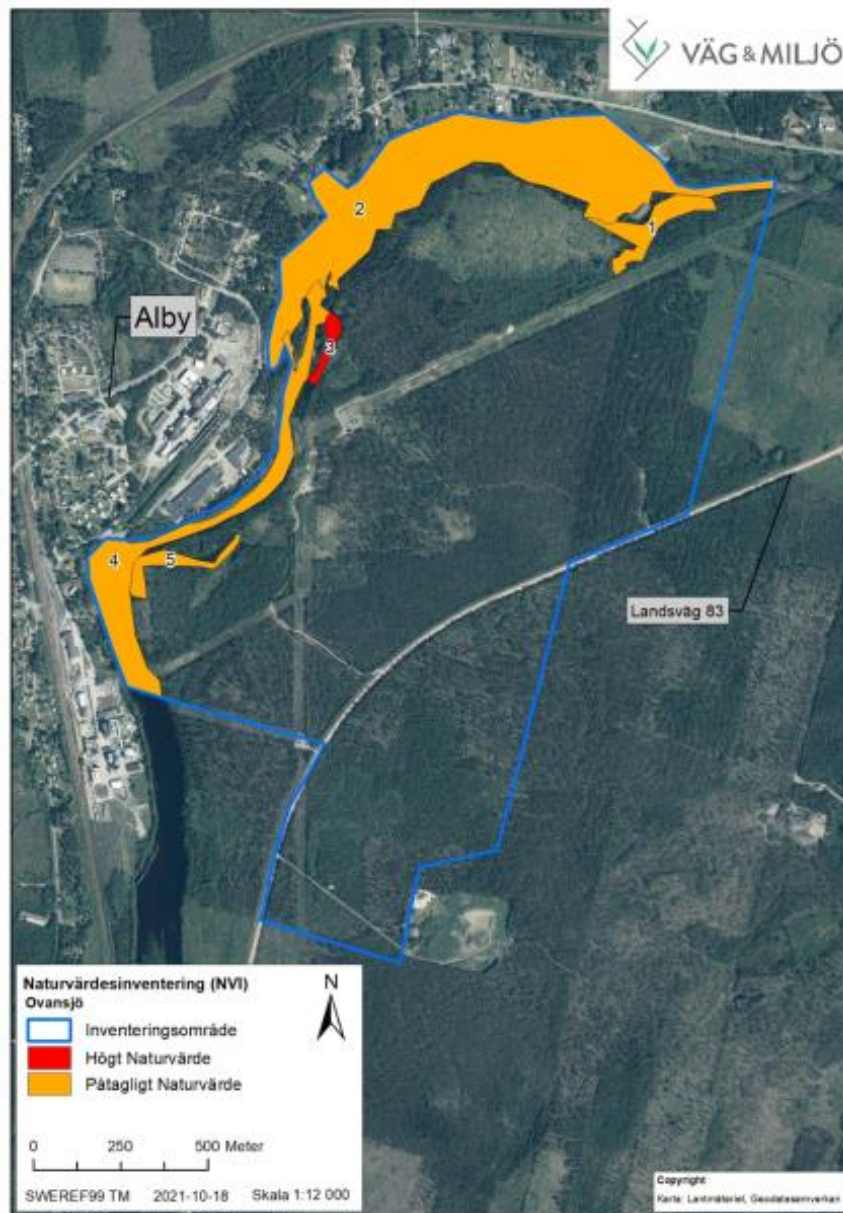
Mark, vegetation och djurliv

Till underlag för detaljplanen har konsultföretaget Väg & Miljö AB genomfört en naturvärdesinventering inom planområdet. Syftet med inventeringen var att sammanställa kunskap om områdets naturvärden samt ekologiska värden att ta hänsyn till vid arbete i området. Naturvärdesinventering är av detaljeringsgrad

översikt och har gjorts i form av en förstudie och en fältstudie. Fältstudien ägde rum den 7–8 oktober 2021.

Under fältstudien noterades följande värden inom planområdet:

<i>Skyddsklass inom planområdet</i>	<i>Identifierad naturtyp</i>	<i>Förtydligande</i>
Naturvärdesklass 1 Högsta naturvärde	-	Inget objekt identifierat.
Naturvärdesklass 2 Högt naturvärde	Vattendrag (nr 3 i kartan nedan)	Vattendrag utgör ett mindre sidoflöde av Ljungan med högre värde än älven då det ej påverkas av samma hårda rensning och reglering som huvudflödet. Sidoflödet hyser även stor förekomst av död ved liggande i vattendraget.
Naturvärdesklass 3 Påtagligt naturvärde	Skog och träd (nr 1 & 5 i kartan nedan) Vattendrag (nr 2 & 4 i kartan nedan)	Skog & träd: Flerskiktade trädskikt med inslag av något äldre träd samt förekomst av död ved av olika grovhet och nedbrytningsstadier. Hyser förekomster av flertalet naturvårdsarter. Vattendrag består av olika delar av Ljungan. Hyser ett egenvärde trots objektens höga nivå av reglering och mänsklig inverkan då de bidrar med unika miljöer för flertalet arter, bidrar med variation i landskapet och stödjer flertalet omkringliggande naturtyper och biotoper med tillförsel av vatten och fuktighet.



Figur 7: Karta över de naturvärdesobjekt som avgränsats under naturvärdesinventeringens fältstudie. Källa: NVI, Väg & Mark (2021)

Naturvärdesinventeringen listar ett antal åtgärdsförslag med syfte att minska negativ påverkan på naturvärden. De föreslagna åtgärder som går att påverka inom ramen för detaljplanering listas nedan:

- Iaktta stor försiktighet vid arbete intill eller med risk att inverka på naturvärdesobjekt 3 (naturvärdesklass 2). Detta objekt är särskilt viktigt då det utgör en del av Ljungan som inte är starkt påverkad av mänsklig reglering och aktivitet.
- Ta hänsyn till naturvärdesobjekt 1 (naturvärdesklass 3) i planeringen. Detta bitvis sumpskogsartade objekt är mycket beroende av tillförseln av vatten från omkringliggande områden och Ljungan.
- Ta hänsyn till naturvärdesobjekt 5 (naturvärdesklass 3) i planeringen. Detta objekt består av en trädklädd ås med inslag av något äldre träd än det omkringliggande landskapet, känsliga naturvårdsarter och förekomst av död ved.

När oexploaterad mark tas i anspråk finns risk att värdefulla naturområden och biotoper för olika arter försvinner. Planområdesgränsen mot Ljungan placeras från 100 meter söder om älvens strandlinje. På detta sätt säkerställs att den nya industriverksamheten inte inkräktar på strandskyddet. Planområdesgränsen har också anpassats avståndsmässigt så att de identifierade naturvärdena kan skyddas. Närmsta avstånd från planområdesgränsen till naturvärdesobjekt 1 är 26 meter. Konsekvenserna för befintliga naturvärden bedöms därmed som små.

Artfynd

14 rödlistade arter noterades i området vid inventeringen. Blåtaggsvamp, björktrast, granticka, järpe, kråka, kötticka, rosenticka, skrovlig taggsvamp, ullticka, vedtrappmossa och vedskivlav tillhör alla kategorin nära hotade (NT) enligt Rödlistade arter i Sverige 2020. Bröd-taggsvamp, knärot, och rynkskinn tillhör i stället kategorin sårbar (VU).

Utbredningen av planområdet och möjliggörande av industriverksamhet inom planområdet innebär viss risk för förlust av biologisk mångfald. Genom att lämna de värdefulla naturmarkerna närmast vattnet finns förutsättningar kvar och att spridning av arter fortsättningsvis är möjlig.

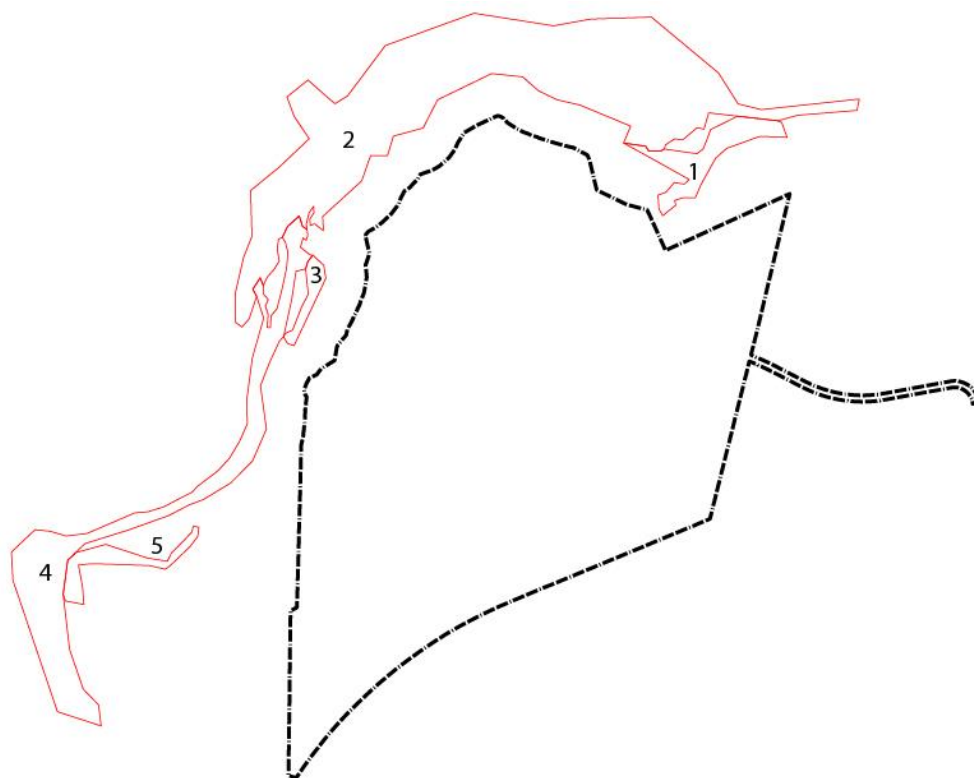
Vid utformningen inom området bör hänsyn tas till naturvärdenas spridning genom en placering av huskroppar och vägar som inte skapar allt för stora barriärer. Åtgärdsförslag enligt naturvärdesinventeringen för att minska negativ påverkan på naturvärden inom planområdet.

- Iaktta stor försiktighet vid arbete intill eller med risk att inverka på naturvärdesobjekt 3 med naturvärdesklass 2 – högt naturvärde. Detta

objekt är särskilt viktigt då det utgör en del av Ljungan som inte är starkt påverkad av mänsklig reglering och aktivitet.

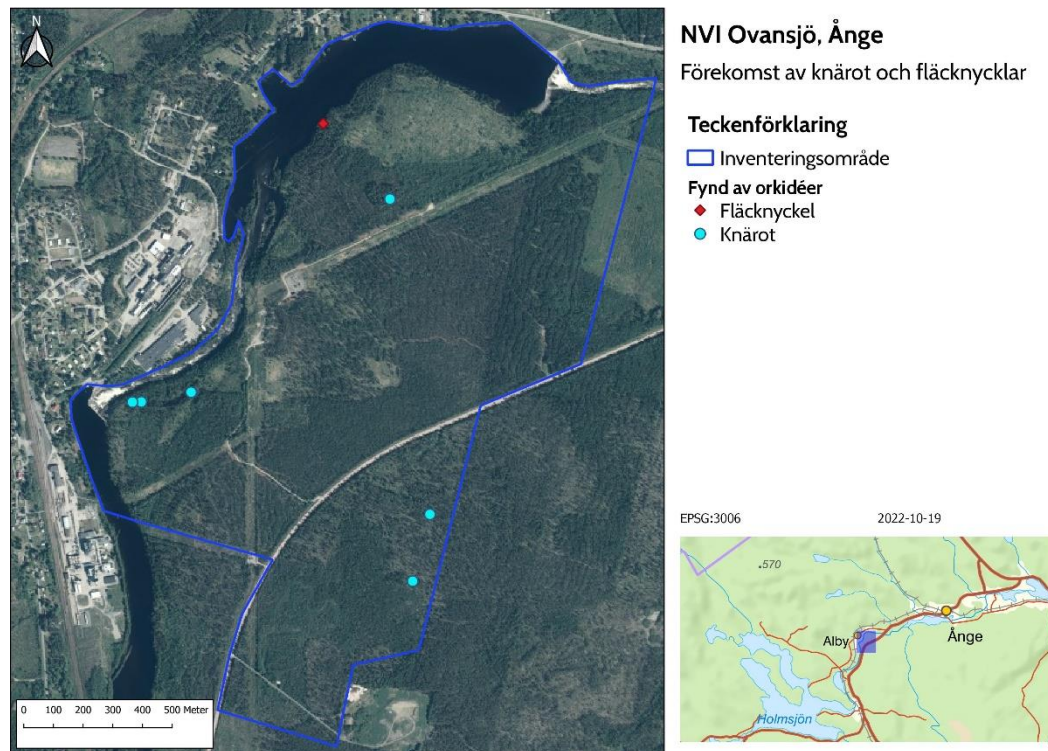
- Ta hänsyn till naturvärdesobjekt 1 med naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde i planeringen. Detta bitvis sumpskogsartade objekt är mycket beroende av tillförseln av vatten från omkringliggande områden och Ljungan. Objektets förekomst av död ved är även av stor vikt.
- Ta hänsyn till naturvärdesobjekt 5 med naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde i planeringen. Detta objekt består av en trädklädd ås med inslag av något äldre träd än det omkringliggande landskapet, känsliga naturvårdsarter och förekomst av död ved.
- Ta fram en plan för att minimera ytterligare reglering och störning på naturvärdesobjekt 2, 4 och 6 med naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde. Dessa objekt består av redan tungt påverkade sträckor av Ljungan, och ytterligare inverkan och försämring av älven kan medföra stor inverkan på objekten, samt ytterligare potentiella naturvärden längre nedströms.
- Potentiellt låta utföra en riktad artinventering av bombmurkla i området under maj och juni. Detta för att potentiellt undvika konflikt med artskyddsförordningen. Detta har utförts inom planarbetet under sommaren 2022 i samband med fågelinventeringen. Ingen Bombmurkla har hittats, se nedan.
- Potentiellt låta utföra en riktad häckfågelinventering för att etablera hur och till vilken utsträckning inventeringsområdet nyttjas av fågelarter. Även detta för att undvika konflikt med artskyddsförordningen. En fågelinventering har utförts under 2022, se nedan.

Genom att planområdesgränsen anpassats och planområdet inte omfattar de identifierade naturvärdena i punkt 1–5 ovan menar kommunen att hänsyn tagits till dem och att planförslagets påverkan på värdena inte är betydande.



Figur 8: Bilden visar var områden med identifierade naturvärden (röd) finns i förhållande till planområdesgränsen. Närmsta avstånd till naturvärdesobjekten är 26 meter till naturvärdesobjekt 1.

Inom inventeringen återfanns Knärot inom planområdet. Plankartan säkerställer att Knäroten inte tar skada via ett egenskapsområde som sträcker sig 50 meter från Knäroten med tillhörande planbestämmelse (n1) som säkerställer att inga ingrepp får göras och att platsens naturliga vegetation ska behållas. Fläcknyckel påträffades under inventeringen utanför planområdet.



Figur 9. Kartan visar förekomsten av Fläcknyckel och Knärot inom inventeringsområdet. Endast en Knärot återfinns inom planområdet. Källa: NVI, Väg & Mark (2021)

Lektus har under planprocessen utfört en fågelinventering inom planområdet. Syftet med fågelinventeringen var att på ett standardiserat sätt kartlägga vilka fåglar som häckar inom det inventerade området (perioden maj till och med juni). Sex besök har gjorts under häckningsperioden 19 maj, 20 maj morgon, 9 juni, 10 juni morgon, 30 juni och 1 juli morgon. I uppdraget ingick också, förutom fågelinventering, att eftersöka bombmurkla.

12 fågelarter med säker eller trolig häckning påträffades under våren och sommaren i området. Ytterligare 13 arter har möjligen häckat i området under perioden. Bland de påträffade arterna är Fiskmås, Buskskvätta, Hussvala, Backsvala, Rödvingetrast, Ärtsångare, Korp och Gulspurv med i den senaste rödlistan över hotade arter som sammanställs av artdatabanken. I artportalen har även Järpe påträffats i området. Bombmurkla eftersöktes men påträffades inte inom inventeringsområdet.

Den samlade bedömningen från inventeringen är att det inventerade området är stort men består av en biotop som över så gott som hela området är likartad tallskog med inslag av blandskog. På några platser är fältskiktet tätare, området korsas också på några platser av ledningsgator. En del av de rödlistade arterna kan gynnas positivt av mänsklig aktivitet, hussvala häckar exempelvis under hustak och fiskmåsar kan häcka på hustak, de störs således inte av mänsklig aktivitet. För de övriga rödlistade arterna utgör den omgivande naturen en likvärdig biotop för möjligheten att häcka och bedöms ha goda möjligheter att hitta likvärdiga platser utanför inventerat område.

Geotekniska förhållanden

Den naturliga jorden klassificeras som sand, delvis grusig till siltig sand. Det översta sandlagret innehåller växtdelar. I vissa punkter övergår jorden till sandig silt. Uppmätta vattenkvoter för sandlagret varierar mellan 9 och 20 %.

Lagringstätheten för sandlagret bedöms variera mellan mycket lös och mycket fast. I de övre skikten finns mestadels lösare lagrade sandskikt som vid ett djup på ca 2 m övergår till en mer fast lagrad sand.

Vid ett djup på cirka 4 till 5 m övergår silten i en fast morän. I vissa punkter övergår silten redan vid ett djup på ca. 1,5 m i morän. Enligt de kompletterande JB-sonderingarna så uppgår djupet till berg till 8 – 10 meter.

VATTENOMRÅDEN

Inget vattenområde planläggs inom detaljplanen.

Grundvattenförhållanden

Grundvattenförekomst för planområdet är Alby (WA28982294). Enligt beslutad miljö kvalitetsnorm (förvaltningscykel 3, år 2017–2021) har Alby god kemisk grundvattenstatus, med undantag av Krom som har förhöjda värden men som inte vara tekniskt möjligt att åtgärda förens 2027 med hänsyn till kunskapsbrist vad gäller källorna för utsläppen härstammar ifrån. Vattenförekomsten får en tidsfrist till 2027 att uppnå en god kemisk grundvattenstatus. Alby uppnår även god kvantitativ status

I samband med den geotekniska undersökningen (WSP 2022) har grundvattenmätningar utförts inom planområdet. Grundvattenrören tyder på att grundvattenytan ligger precis ovan berg. I grundvattenrör 21W34GV noterades en grundvattennivå på ca 8,5 m under markytan utläst 2022-04-01 och 2,1 m

under markytan den 2022-06-28 medan det andra grundvattenröret, 21W21GV var torrt från grundvatten och utlästes 2022-04-01 och 2022-06-28.

Grundvattennivåerna förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden. Generellt under de perioder av året då mer nederbörd faller, såsom höst och vår ligger grundvattenytan närmare markytan och under torrare perioder av året, sommar och vinter, kommer grundvattenytan att ligga lägre.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom fyra delavrinningsområden som avrinner till Ljungan. Delavrinningsområdena är ca 30 km² tillsammans.

Ytvattenrecipient för planområdet är vattenförekomsten Ljungan (WA66518279). Enligt beslutad miljökvalitetsnorm (förvaltningscykel 3, år 2017–2021) har Ljungan otillfredsställande ekologisk status, med kvalitetskrav att uppnå måttlig ekologisk status till år 2033. Det som är problematiskt inom området är hydromorfologin. Ljungan uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av att gränsvärden för kvicksilver och PBDE överskrids, vilket är fallet för alla Sveriges vatten på grund av atmosfärisk deposition. Målsättningen är att recipienten ska uppnå god kemisk ytvattenstatus

Den framtagna dagvattenutredningen (WSP, 2022) visar föroreningsberäkningar med dagvatten- och recipientmodellen StormTac. För planerad situation har markanvändningen ”Industriområde, mer förorenat” använts för hårdgjorda ytor och skogsmark har använts för resterande inom planområdet. Dagvattenutredningens beräkningar utgår efter industriändamål som förväntas medföra höga föroreningshalter men sannolikt kommer detta inte att ske då förväntade industrier för platsen inte bedöms medföra kraftigare utsläpp av föroreningar.

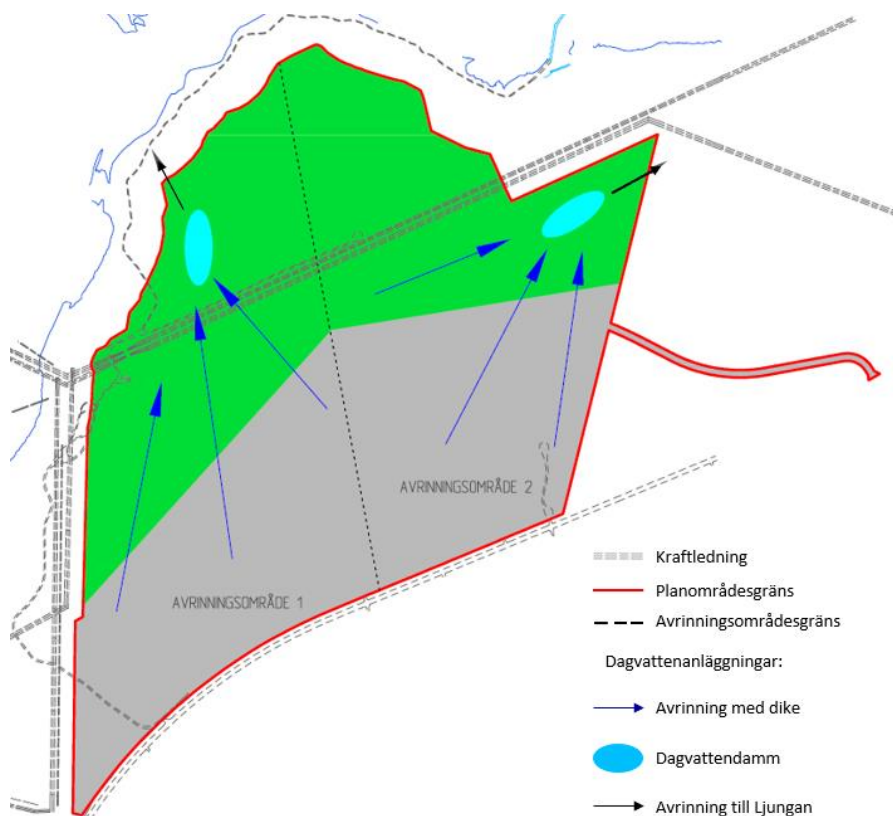
Den framtagna dagvattenutredningen föreslår att dammar anläggs för dagvattenhanteringen. Dammarna har dimensionerats för rening, inte för fördröjning på grund av att avledning sker till Ljungan nedströms som inte anses ha någon flödesbegränsning. Därmed har ingen fördröjningsvolym specificerats. Vid dimensionering av reningsdammar så föreslås den permanenta vattenytan motsvara 1,5 % av den bidragande reducerade arean. Det är en generell rekommendation på ytanspråk för dagvattendammar. Den totala dammvolymen är cirka 12 800 m³. Halva ytan antas vara en permanent vattenyta och den resterande

förväntas krävs för slänter, driftvägar etcetera. Dammarnas planerade placeringar illustreras på plankartan.

Med hänsyn till att föroreningsbelastningen bedöms öka efter exploateringen kan det vara fördelaktigt om dagvatten från industrimarken kan ledas i öppna diken innan anslutning till föreslagna dammar för att öka reningseffekten. Om avledningen sker i diken så ger det även en trög avrinning vilket minskar flödet då den dimensionerande rinntiden ökar. Anläggningarna i anknytning till kvartersmark föreslås utformas med en oljeavskiljande funktion för att på så sätt minimera andelen av oljeföroreningar som leds vidare till föreslagna dagvattendammar. Diken och övrig dagvattenhantering kommer att säkerställas inom projekteringsskedet då byggnader och vägar bestämts.

Planerade byggnationer förväntas inte påverka vare sig vandringshinder eller hydromorfologin i vattendraget. En större exploateringsgrad skulle sannolikt inte heller påverka dessa parametrar negativt. Däremot ökar belastningen av näringsämnen och metaller till Ljungan enligt dagvattenutredningens beräkningar. I och med att Ljungan är reglerad är omsättningen i vattendraget stor, därav bör påverkan på vattenförekomsten från planområdet vara marginell.

Kommunens bedömning är att med föreslagna dagvattenåtgärder kan exploatering inom planområdet ske. Fortsatta utredningar gällande påverkan på miljökvalitetsnormer ska utredas vidare i samband med kommande miljötillståndsprövning när kategori av industri och verksamheter är klarlagda.



Figur 10. Dagvattenhantering inom planområdet. Källa: WSP (2022).

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

Radonmätning har utförts inom planområdet. Inom alla provpunkter visar resultatet under 0,03 kBq/m³ vilket kategoriseras som lågradonmark.

Elsäkerhet och strålning

Planområdet genomkorsas av flera starkströmsledningar på 20kV, 70kV och 130 kV och här finns två ställverk med transformatorstationer. Kring sådana uppstår elektriska och magnetiska fält som medför att det finns restriktioner kring byggande och annan aktivitet i dess närhet för att människor, byggnader och ledningar inte skall skadas. Storleken på det elektriska fältet beror på ledningens driftspänning (Volt) och avståndet till ledningen. Storleken på det magnetiska fältet beror på den ström (Ampere) som går i ledningen och avståndet till ledningen. Det magnetiska fältet mäts i μ T (micro Tesla).

Enligt elsäkerhetsverket (Starkströmsföreskrifterna, ELSÄK-FS 1999:5) ska det minsta horisontella säkerhetsavståndet från ledning till närmaste byggnad vara minst 10 meter inom detaljplanelagt område om kraftledningen överstiger 55 kV. Avståndet från ett ställverk till närmaste brännbara byggnadsdel eller brännbara upplägg ska vara minst 15 meter, förutsatt att inga andra åtgärder vidtas. I områden där brandfarliga och/eller explosiva varor hanteras ska det minsta horisontella säkerhetsavståndet till 70 kV och 130 kV ledningar och närmaste byggnad vara 30 meter. I samtliga fall räknas avståndet från den yttersta faslinan.

Planområdet möjliggör flexibelt användande av området för framtida utveckling av bland annat industriverksamhet vilket innebär att det är sannolikt att farligt gods kommer att hanteras inom området. Industriverksamhet kan också medföra aktivitet inom området som skulle kunna påverka ledningar och ställverk så att deras driftsäkerhet äventyras. För att säkerställa minskade risker för såväl elsäkerheten som för människor och verksamheter i dess närhet regleras detaljplanen så att det område som enligt ledningsrätt av avsatt för ledningsgata (30 meter) inte får bebyggas. Marken inom denna yta reserveras också för allmänna luftledningar enligt planbestämmelse (I).

Utöver detta säkerställer planen att yta upp till 30 meter från yttersta ledning inte får nyttjas för verksamhet eller upplag som medför brand- eller explosionsrisk. Detta säkerställs med bestämmelse m1.

Det finns för närvarande inga gränsvärden eller avståndsrekommendationer för magnetiska fält. Det är fortfarande osäkert vilken påverkan magnetiska fält har på människors hälsa därför rekommenderas en försiktighetsprincip. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planering sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas. Enligt Socialstyrelsen visar flera forskningsrapporter på möjlig ökad risk vid värden som överstiger 0,4 μ T, varför bebyggelse bör placeras på ett avstånd så att magnetfältet understiger 0,4 μ T. 130 kV och 70 kV ledningar överstiger 0,4 μ T inom områden närmare ledningarna än cirka 30 meter.

Enligt ovan läggs skyddsavstånd till kraftledningarna. På grund av dessa överstiger avståndet mellan kraftledningarna och närmaste möjliga byggrätt där människor vistas 30 meter. Det finns därför inget behov av ytterligare säkerhetsåtgärder till följd av den befintliga kraftledningen med anledning av

magnetiska fält. Där planområdet angränsar till ledningarna utanför planområdet har planområdesgränsen anpassats till 30 meter från ledningarna.

Tekniska anläggningar

Inom planområdets nordvästra del finns en 3550 kvm stor yta som används för tekniska anläggningar. Denna ges användningsbestämmelse E2 ställverk. Runt om stationen läggs ett säkerhetsområde om 25 meter (m1) som ska säkerställa att brandfarliga och explosiva varor inte placeras i dess närhet.

Bland de möjliga verksamheter som kan komma att etableras inom planområdet nämns olika typer av energiproduktion som drar nytta av läget nära älvens vatten och befintliga kraftledningar. Om sådana etableras inom området kan det uppstå behov av ytterligare ytor för transformatorstationer och andra tekniska anläggningar för att omhänderta och omvandla. Inom planområdet möjliggörs därför en större yta för denna typ av verksamhet (E2). Nockhöjden som tillåts regleras till 40 respektive 20 meter på plankartan.

Farligt gods

Riksväg 83 är klassad som en primär led för farligt gods, vilket betyder att den ingår i ett utpekat lämpligt huvudvägnät för genomfartstrafik med transporter av farligt gods. Antal transporter med farligt gods förbi området uppskattas utifrån nationell statistik till cirka 8 transporter per dygn (2,5 % av antal tunga transporter). Sannolikheten för att det ska ske en olycka med någon av dessa transporter just på den vägsträcka som går genom verksamhetsområdet är låg.

Eftersom Länsstyrelsen Västernorrlands riskpolicy inte anger några rekommenderade skyddsavstånd redovisas här rekommenderade skyddsavstånd från Länsstyrelsen Stockholms Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. Riktlinjerna kan ses som en indikation på vilka skyddsavstånd som kan behöva hållas till transportleder för farligt gods. Enligt denna riktlinje rekommenderas ett skyddsavstånd på 40 meter till riksväg 83. Inom detta avstånd får ingen verksamhet finnas som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Här ska alltså inte kontor, personalutrymmen eller andra personalintensiva lokaler uppföras, det säkerställs med bestämmelse m2. Ytan bör i stället användas för trafik eller anläggningar som endast ger upphov till tillfällig vistelse, det kan exempelvis vara upplag, förrådsbyggnader, parkering eller dylikt.

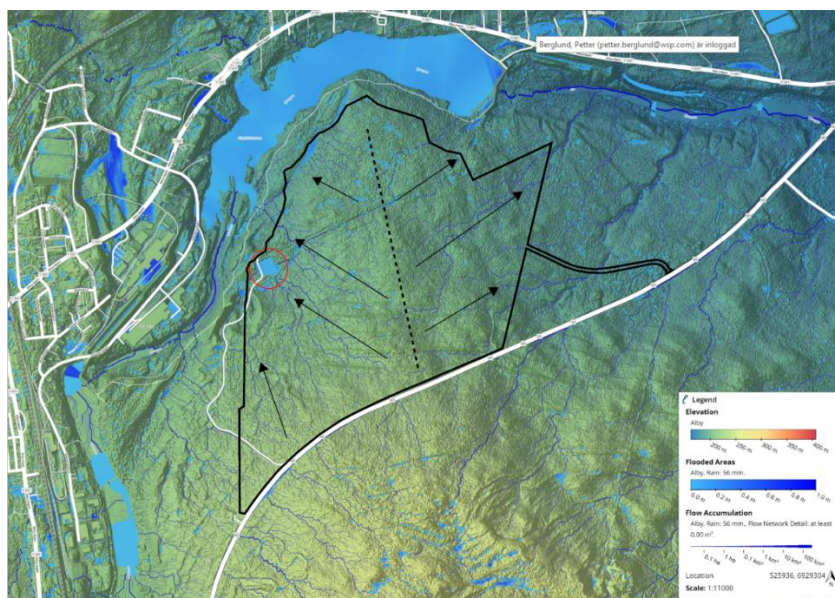
Norra stambanan har sin sträckning österifrån och passerar norr om planområdet för att sedan vika av söderut och passera väster om planområdet. Det kortaste

avståndet är cirka 200 meter i de västligaste delarna av planområdet. Merparten av området ligger dock mer än 500 meter från järnvägen. På Norra stambanan förutsätts alla klasser av farligt gods transporteras. Eftersom avståndet är över 200 meter kräver inte länsstyrelsen att riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagande av detaljplan för verksamhetsområdet.

Översvämning

Inom dagvattenutredningen har analys har utförts med modellen Scalgo Live för att identifiera avrinningsområden och befintliga flödesvägar inom och runtom planområdet. Vid ett 100-årsregn (och även vid mindre regn) ingår hela planområdet i samma avrinningsområde, vilket avrinner till Ljungan. Marken lutar generellt i nordlig riktning samtidigt som det går en höjdrygg (svart streckad linje i bild nedan) som utgör en vattendelare för ytavrinningen inom planområdet. Det innebär att ena halvan av området avrinner åt nordväst å den andra halvan åt nordost. Inom respektive delavrinningsområde finns flera utsläppspunkter som samtliga avleds till Ljungan.

Vägdiken längs med väg 83 avleder vatten från områden söder om planområdet vilket innebär att inget tillkommande vatten avleds till planområdet söderifrån.



Figur 11. Flödesvägar, avrinningsområden och instängda områden med risk för översvämning i befintlig situation. Baserat på ett 100-årsregn (56 mm). Svart polygon markerar planområdet och svart streckad linje markerar en höjdrygg inom området. Svarta pilar markerar de huvudsakliga avrinningsvägarna.

Risken för en eventuell översvämning från Ljungan in på planområdet bör vara liten, dels eftersom det är en relativt stor höjdskillnad från ån till marknivån inom området, dels eftersom vattennivån vid stora flöden kan sänkas i älven i och med vattenkraftverket kan reglera nivåerna i vattendraget, samt att det gjorts en översvämningsskartering på 100års flöde i Ljungan och enligt skarteringen kan man se att ingen påverkan förväntas på planområdet.

För att inte befintligt ställverk eller planerad byggnation ska skadas vid extrema regn behöver höjdsättningen inom planområdet utföras så att skyfall avrinner i låglinjer på ett säkert sätt.

Entréer behöver höjdsättas så att färdig golvnivå ligger högre än nivån på omgivande mark. Byggrätterna placeras på de högre partierna och därmed föreligger ingen risk för att höga flöden eller översvämningar kan påverka bebyggelsen inom planområdet från Ljungan.

Ras och skred

Inga stabilitetsrisker bedöms föreligga inom planområdet då planområdet avgränsats 100 meter från Ljungan.

Buller

Någon risk för bullerproblematik föreligger ej inom planområdet. Planområdet ligger från cirka 400 meter ifrån bostadsbebyggelse och bedöms inte innebära någon negativ påverkan av buller för bostadsbebyggelsen i Alby.

Vid en etablering av verksamheter som kräver ansökan om miljöfarlig verksamhet hos Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen kommer bullerfrågan att prövas för den verksamhet som ansökan gäller.

Förorenad mark

Inom den geotekniska utredningen har WSP utfört jordprovtagningar av massor under vintern 2022. Syftet var att undersöka om massorna innehåller metaller och organiska ämnen inklusive alifater/aromater och polycykliska aromatiska kolväten (PAH).

Samtliga provtagna massor visar på halter under känslig markanvändning (KM) samt under halter för mindre än ringa risk (MRR). Ur ett förorenat markperspektiv och med avseende på analyserade metaller och organiska ämnen inklusive alifater, aromater och PAH bedöms jordarterna som rena.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 och 7 KAP.

Miljöbalken

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Kapitel 7 innehåller regler för naturvård, till exempel regler för strandskydd och olika former av naturreservat. För ett skyddat område finns ett särskilt beslut om skydd med motivet till skyddet och vilka bestämmelser som gäller för det specifika området.

HUSHÅLLSNINGSBESTÄMMELSER OCH RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MB

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

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

Planområdet berörs inte av riksintresseanspråk för kommunikationer. Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Riksintressen för kommunikationer, (MB 3 kap 8§)

Cirka 200 meter öster om planområdet passerar norra stambanans järnväg, merparten av området ligger dock mer än 500 meter från järnvägen. Planförslaget bedöms inte påverka detta riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER 5 KAP MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i

utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

Detaljplanen bedöms dock inte medföra att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken 5 kap. överskrids.

MKN Luft

Planförslaget bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormer för luft överträds.

Detaljplanen möjliggör bland annat för nytt industriändamål som innebär att antalet trafikrörelser bedöms öka till planområdet. Riksväg 83 är trafikerad med cirka 1400 fordon och den trafikalstring som kan komma att bli aktuell bedöms inte ge någon nämnvärd påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft.

MKN Buller

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

Vid en etablering av verksamheter som kräver ansökan om miljöfarlig verksamhet hos Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen kommer bullerfrågan att prövas.

MKN Vatten

Ljungan uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av att gränsvärden för kvicksilver och PBDE överskrids, vilket är fallet för alla Sveriges vatten på grund av atmosfärisk deposition. Målsättningen är att recipienten ska uppnå god kemisk ytvattenstatus.

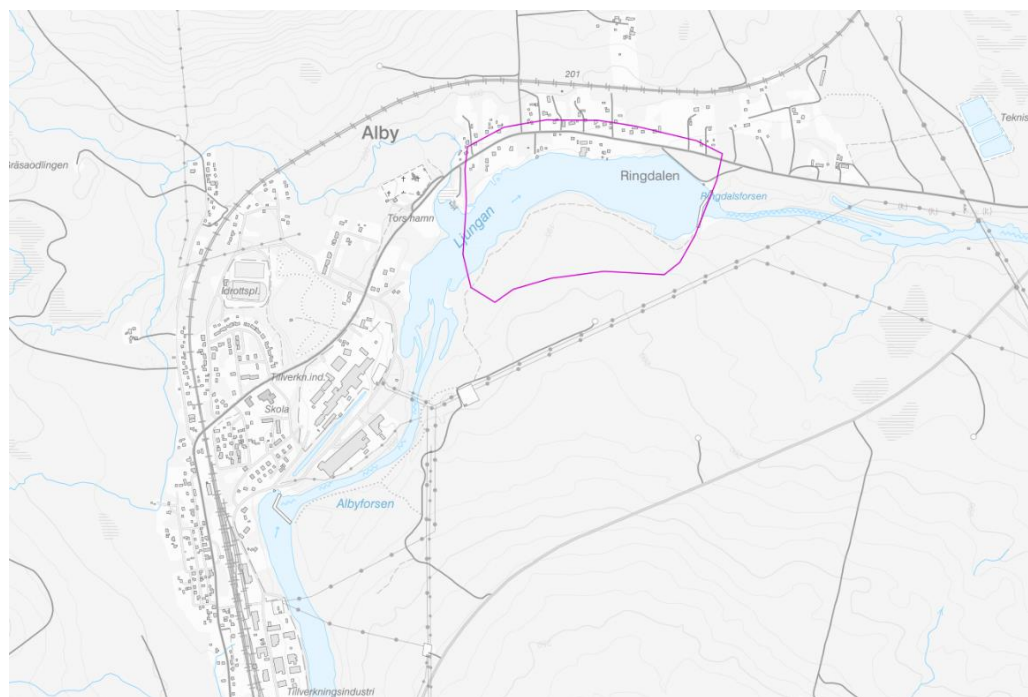
Kommunen kommer låta utföra vidare utredning av MKN vatten när verksamheter för planområdet blir kända i ett senare skede. Utförande av dagvattenlösningar, för att miljökvalitetsnormerna inte ska försämrats, ska anläggas och med utgångspunkt att kvicksilver inte får tillföras. Kommunens bedömning är att det går att ordna tillräcklig rening när områdets disposition är närmare bestämd. Kommunen kommer under bygg- och driftskedet att upprätta ett kontrollprogram för att säkerställa att inga föroreningar försämrar MKN.

STRANDSKYDD 7KAP MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Planområdets gräns har medvetet placerats 100 meter eller mer från Ljungas strand för att därmed säkerställa strandskyddets syften om åtkomst för människor, växter och djur. Detaljplanen omfattas därmed inte av strandskyddslagstiftningen.

Ett område i anslutning till/inom planområdet är utpekad som LIS-område i kommunens översiktsplan.



Figur 12: Markerat område är utpekad som LIS-område i kommunens översiktsplan. Källa: Bygg- och exploateringskartan, Ånge kommun

UNDERSÖKNING OM MILJÖBEDÖMNING

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4

kap PBL. Kommunens bedömning är därmed att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB inte behöver upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-27 att genom planinitiativ starta detaljplaneprocessen för industriområde, Ovansjö 1:204, med flera fastigheter öster om Alby. Vidare beslutades att planområdets omfattning får bestämmas närmare i planarbetet.

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Ånge kommun antogs 2004 och har därefter reviderats 2008 samt har utökats med tillägg för vindkraft 2010 och landsbygdsutveckling i strandnära läget (LIS) 2013.

I översiktsplanen anges ingen utpekad markanvändning för det specifika området men i översiktsplanen belyses att utveckling av näringslivet är en prioriterad fråga.

De sex kommuner som ingår i Sundsvallsregionen har gemensamt tagit fram ett förslag till Utvecklingsinriktning för Sundsvallsregionen. Utvecklingsinriktningen är tänkt att användas som ett planeringsunderlag för respektive kommun i arbetet med översiktsplanering. I den kommunövergripande strategikarta som sex kommuner gjort ligger järnvägen genom Alby markerad som ett högprioriterat transportstråk för järnväg.

Detaljplanen bedöms utifrån att utveckling av näringslivet är en prioriterad fråga som förenlig med översiktsplanen.

Arbete pågår i Ånge kommun med framtagande av en ny översiktsplan som beräknas antas 2023.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

ANDRA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Näringslivsprogram

Arbete pågår med att ta fram ett näringslivsprogram för Ånge kommun.

Programmet bygger på den regionala utvecklingsstrategin (RUS) som strävar mot

visionen Ett Västernorrland - handlingskraft, livskraft och naturkraft. Tillsammans för människors och företags växtkraft, i en hälsosam livsmiljö för framtida generationer.

Programmets strävar mot att skapa goda förutsättningar för tillväxt i privat sektor i både kommunen och regionen. Kommunen vill genom programmet forma ett arbetssätt som förbättrar näringslivsklimat. Programarbetet drivs av näringslivskontoret och väntas ha genomförts till år 2023.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmänt VA. Vatten och avlopp kommer till planområdet säkerställas inom genomförandeskedet.

VÄRME

Möjlighet att ansluta till kommunalt fjärrvärmenät utreds under ett senare skede inom planprocessen.

EL

Möjlighet finns att ansluta till befintligt eldistributionsnät efter att förstärkningar utförts. Dialog mellan kommunen och eldistributör gällande utbyggnad pågår.

AVFALL

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Marken har historiskt används som skogsmark innehållande ledningsgator. Den ändrade markanvändningen kommer innebära att stora delar av skogsmarken inom planområdet avverkas och ersätts med industrimark och/eller verksamheter.

KONSEKVENSER INOM/UTOM PLANOMRÅDET

Angöringsvägar

Detaljplanen möjliggör för två nya in- och utfarter till planområdet från riksväg 83. Planförslaget innebär att riksväg 83 blir påverkad med två nya trafik korsningar. Genomförandet av in- och utfarterna ska ske i samråd med Trafikverket.

Arbetsstillfällen

Detaljplanen möjliggör för industrietableringar, verksamheter och handel vilket är positivt för arbetsmarknaden då förutsättningar för fler arbetsstillfällen tillskapas inom planområdet.

Buller

Planförslaget bedöms i detta skede inte innebära några bullerstörningar för omgivningen. Bullernivåerna kan öka beroende på hur mycket trafik som åker till planområdet. Detta bedöms dock inte påverka bostadsbebyggelsen i Alby.

Natur

Planområdet är beläget i ett skogsområde innehållande befintliga luftledningar och ställverk. Vid exploatering om 50 hektar innebär det att delar av skogsområdet försvinner och ersätts av verksamhetsområden i form av industrier. För att planområdet fortsatt ska anpassas till omkringliggande natur säkerställs att 50% av marken ska vara genomsläpplig vilket innebär att planområdet i sin helhet inte kan hårdgöras.

Landskapsbild

Planförslaget innebär en visuell förändring och omformning av landskapet då markanvändningen förändras och skapar förutsättningar för att stora och höga industrier och verksamheter kan etableras. För att minska den visuella förändringen trappas höjderna ner mot Ljungan och Alby från 40 meter nockhöjd till 20 meter nockhöjd. Ljus från verksamheterna kan bidra till att förstärka effekten av stora verksamheter vid mörker. Effekten av planförslaget bedöms ge en påverkan på struktur och skala i området.

Från stora delar av Alby syns inte planområdet, det är framförallt från bebyggelsen norr om Ringdalsdammens vattenyta som planområdet kan bli synligt. Här avskärmas dock delar av det nya planområdet av den naturrensa om 100 m som sparats längs Ljungans södra strand. Längre in i planområdet tillåts högre bebyggelse som kan placeras där marken ligger på ca 200 - 225 möh. Planområdet har dock Kaffepannberget på 370 möh mfl höjder som fond vilket gör att den nya bebyggelsen bör kunna fungera väl med det storskaliga landskapet här. Dessutom blir promenaden runt Ringdalsdammens vattenyta kvar i strandskyddsområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd Q3 2022

Granskning Q4 2022

Antagande Q4 2022

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet berör ingen allmän platsmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningar på kvartersmarken.

Fastighetsägaren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Avtal

Avtal kommer att tecknas med de aktörer som tilldelas mark inom detaljplaneområdet. Avtalet avser att reglera och precisera hur det planerade byggprojektet ska utföras med avseende på till exempel typ av bebyggelse, volym, markpris, tidplan samt ansvarsfördelning mellan kommunen och byggaktören.

Avtal kommer upprättas tecknas mellan kommunen och Trafikverket gällande anslutning till väg 83.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger merparten av marken inom planområdet. Avsikten är att sälja fastigheter/tomter för verksamheter till kommande exploatörer för utveckling av verksamheter. I takt med att överenskommelser nås med intressenter lämnas

ansökan om avstyckning in till Lantmäteriet. Den som gör sådan ansökan blir då även den som bekostar avstyckningen.

Gemensamhetsanläggning

I detaljplanen reserveras inte några ytor för gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken eftersom det finns flera olika möjliga alternativ till utveckling av området. I det fall kvartersmarken indelas i mer än en fastighet kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av vägar, dagvattenlösningar, parkeringsplatser etcetera. Vilka fastigheter som ska ingå i sådana gemensamhetsanläggningar avgörs i förrättning. Ett sådant ärende hanteras av Lantmäteriet och Lantmäteriet beslutar hur kostnaderna ska fördelas.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Detta sker i så fall på initiativ av kommunen eller byggaktören beroende på vad som avtalas i samband med markanvisning och försäljning av marken. Om gemensamhetsanläggning bildas kan den förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Ledningsrätt

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade bland annat ledningsrätter för de luftledningar som passerar genom planområdet:

- Ledningsrätt (2260-83/57) för starkströmsledning
- Ledningsrätt (2260-85/15.1) starkströmsledning

Utanför planområdet men med anslutning mot ledningsrätter inom planområdet finns även dessa:

- Ledningsrätt (2260-97/6) för starkströmsledning
- Ledningsrätt (2260-2493) för starkströmsledning

Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat. Ledningarna säkras i detaljplanen med markreservat, s.k. I-områden.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Planen omfattar fastigheterna:

Ånge Ovansjö 2:104, ägs av Ånge kommun

Ånge Ovansjö 31:1, ägs av Ånge kommun

Ånge Ovansjö 1:395, privatägd.
Ånge Ovansjö 2:78, privatägd.
Ånge Ovansjö 1:168, privatägd.
Ånge Ovansjö 1:274, privatägd.
Ånge Ovansjö 2:91, privatägd.
Ånge Ovansjö 2:95, privatägd.
Ånge Ovansjö 1:341, privatägd.

För att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning behöver fastighetsreglering genomföras och troligen även avstyckning om planområdet ska delas in i fler än en fastighet. Nya fastigheter kan bildas för industri, verksamheter och tekniska anläggningar. Eftersom detaljplanen medger flera användningssätt är det inte avgjort vilka typer av fastigheter som kommer att bildas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi och avgifter

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen med tillhörande utredningar, avses tas ut i samband med exploateringen av området. Kostnaden kan tas ut i samband med försäljning av mark och del av kostnaden kan också komma tas ut i samband med bygglov i enlighet med antagen taxa.

Anslutningsavgifter för tekniska anslutningar som vatten och avlopp, fjärrvärme, el och fiber tas ut enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och kablar för el och kommunikation ska ske i samråd mellan Ånge kommun, energibolag och exploitör.

Övrigt

Som underlag för ställningstaganden under detaljplanearbetet har ett antal utredningar använts. Dessa biläggs till planhandlingarna under planprocessen:

- Naturvärdesinventering, Ovansjö, Ånge kommun (Väg & Miljö, 2021-11-11).
- Riskinventering, verksamhetsområde Alby (WSP, 2021-12-20).
- Projekterings-PM, Geoteknik (WSP, 2022-08-11).
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoteknik (WSP, 2022-08-11)
- Markradonmätning (WSP, 2022-08-11).

- Fågelinventering Ånge kommun (Lektus, 2022-08-25 revidering 2022-10-11).
- Dagvattenutredning Alby (WSP, 2022-08-29 revidering 2022-11-04).
- Trafikutredning (WSP, 2022-11-01).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av WSP Sverige AB i nära samarbete med kommunens kommunledningsförvaltning.

KOMMUNLEDNINGSFÖRVALTNINGEN

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Claes Rogander
Stadsarkitekt

Detaljplan för
Industriområde Alby östra
Del av Ånge Ovansjö 2:104 m.fl.

Upprättad av Ånge kommun 2022-11-04 (rev 2022-11-10)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 7 september – 30 september, 2022. Under tiden för samrådet hölls också ett öppet hus i Alby den 15 september 16.00 – 20.00.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Riksintressen

Nya beslut om riksintressen för kommunikationer fattades av Trafikverket 2022-09-12. Beslutet innebär att riksväg 83 inte längre pekas ut som ett riksintresse, varför kommunen behöver revidera planhandlingen. Inga övriga riksintressen är berörda.

Kommentar: Kommunen noterar och justerar planhandlingen.

Miljökvalitetsnormer vatten

I utredningen står att fortsatt utredning av potentiell påverkan på MKN vatten bör utföras för att kunna göra en bedömning kring hur stor del av området som kan tillåtas exploateras utan att en påverkan på MKN vatten sker. I planbeskrivningen framgår att ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära en ökning av utsläpp av metaller och näringsämnen, men i och med att Ljungan är reglerad och omsättningen i vattendraget stor, bedömer kommunen att påverkan på vattenförekomsten från planområdet är marginell. Länsstyrelsen anser att det saknas underlag i det aktuella planförslaget för att länsstyrelsen ska kunna avgöra om MKN vatten överskrids eller inte. Länsstyrelsen anser att en recipientbedömning av utsläpp till vatten med

exempelvis siffrorna från dagvattenutredningen och beräknade utsläpp från kommande etableringar bör tas fram.

Länsstyrelsen saknar också redovisningen av kommunens bedömning av påverkan på grundvattenförekomsten, SE693144-148304. Detta bör kompletteras i planhandlingen.

Kommentar: Kommunens ambition är att planområdet ska genomsyras av så kallade gröna verksamheter och att det ska synas i området. Det är också en av bakgrunderna till bestämmelsen om högst 50% hårdgjord yta inkl. byggnader. Det ger även utrymme för att spara vegetation i området. Kommunen vet dock i nuläget inte vilken typ av industri eller verksamhet som kommer att etableras inom planområdet. Kommunen anser därför att en utredning gällande påverkan på MKN inte är möjlig att utföra innan kännedom kring industri eller verksamhet är fastslaget. Kommunen bedömer att MKN ska utredas vidare i samband med kommande miljötillståndsprövning när industriändamålet är klarlagt. Kommunen kommer under bygg- och driftskedet att upprätta ett kontrollprogram för att säkerställa att inga föroreningar försämrar MKN.

Kommunen kompletterar planhandlingarna med information och bedömning om grundvattenförekomsten.

Farligt gods

Planområdet angränsar till väg 83 vilket är en utpekad led för farligt gods. Länsstyrelsen ser det som positivt att ingen bebyggelse planeras inom 40 meter från riksvägen och att planområdet läggs 10 meter från vägområdet. I övrigt inga synpunkter på planhandlingen utifrån farligt gods.

Kommentar: Noterat.

Farlig verksamhet

Kommunen har tagit fram en generell detaljplan för industri. Även en riskinventering (2021-12-20) har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Vad länsstyrelsen förstår finns det tankar på att anläggningar som sannolikt kommer att omfattas av Sevesolagstiftningen har för avsikt att etableras inom planområdet. Utifrån detta anser länsstyrelsen att kommunen med fördel kan utveckla resonemanget kring risker från en sådan anläggning i planförslaget. Länsstyrelsen ifrågasätter inte själva lokaliseringen i sig eftersom planområdet ligger långt ifrån annan bebyggelse. Men genom att hänskjuta frågan helt till en kommande miljöprövning skulle kommunen kunna missa någon aspekt som lämpligare hade utretts i ett tidigare skede. Läs även länsstyrelsens synpunkt under rubriken Miljöbedömning.

Kommentar: Kommunen utvecklar resonemanget i planbeskrivningen.

Ras, skred och erosion

Enligt den geotekniska utredningen bedöms inga stabilitetsproblem föreligga om planerade byggnader ej ligger närmare vattendraget än 100 meter. Ur geoteknisk synvinkel har länsstyrelsen ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

Buller

Kommunen konstaterar att det inte finns någon bullerproblematik i planområdet. Länsstyrelsen vill framhålla att frågan om buller kommer att prövas vid en eventuell ansökan om miljöfarlig verksamhet hos länsstyrelsen eller mark- och miljödomstolen. Verksamheter kan variera stort i deras bullerpåverkan. Naturvårdsverkets riktvärden ska kunna hållas oavsett vilken typ av industri som etableras i framtiden. Det inkluderar även buller från följdverksamheter såsom transporter. Kommunen skulle med fördel kunna utveckla resonemanget om buller i planbeskrivningen utifrån det.

Kommentar: Kommunen utvecklar resonemanget i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter

Lämpliga råd om tillämpning av 2 kap. som Länsstyrelsen särskilt vill ge.

Naturmiljö och artskydd

Det är positivt att kommunen har anpassat planområdet efter den naturvärdesinventering (2021-11-11) som har tagits fram. Däremot anser länsstyrelsen att det inte tydligt framgår om alla naturvärdesobjekt faller utanför planområdet. Kommunen skriver att planområdet avgränsas 100 meter från Ljungans strandlinje. Utifrån kartan (sidan 15 planbeskrivningen) med naturvärdesobjekten tolkar länsstyrelsen det som att några av dessa objekt är belägna längre än 100 meter från strandlinjen. I kommunens karta på sida 17 i planbeskrivningen ser det dock ut som att naturvärdesobjekten faller utanför planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga avgränsningen av planområdet i förhållande till naturvårdsobjekten antingen genom tydligare karta eller genom revidering av texten.

För att minska skador på naturvärdena anser länsstyrelsen att en skyddszon mot naturvärdesobjekt 1 och 5 bör inrättas. Naturvärdesobjekt 1 är en sumpskog och vattentillgången bör därför inte påverkas eftersom det riskerar att förändra naturtypen.

En del av planområdets sydvästra del ingår inte i den genomförda naturvärdesinventeringen och därmed är det osäkert om värdefulla naturmiljöer, naturvärdesarter eller artskyddade arter finns i området. Länsstyrelsen anser att

kommunen skulle behöva göra en komplettering av naturvärdesinventeringen för detta område.

Kommentar: *Det området har tagits bort ur planen.*

Naturvärdesobjekt 3 ingår i länsstyrelsens naturvårdsobjekt Ljungan, sträckan Alby-Ljungaverk (objektsnummer 60151) med ett starkt bestånd av den utrotningshotade flodkräftan med ett högt fiskeribiologiskt och naturvetenskapligt värde. Länsstyrelsen instämmer i att stor hänsyn behöver tas till naturvärdesobjekt 3.

Kommentar: *Inför granskningen justeras planområdesgränsen så att en skyddszon mot naturvärdesobjekt 1 och 5 skapas. Planhandlingarna förtydligas med mått till naturvärdesobjekten.*

Artskydd

Inom området finns det kluster av knärot (*Goodyera repens*) vars utbredning redovisas på karta i naturvärdesinventeringen. Det ena klustret av knärot ligger inom planområdet. Det andra klustret kan eventuellt ligga utanför planområdet. I naturvärdesinventeringen står det även att fläcknycklar har identifierats, men det framgår inte var i området de finns. Enligt artskyddsförordningens 8 § har dessa arter ett strikt skydd. Det innebär att verksamhetsutövaren behöver anpassa verksamheten för att inte exemplar av arterna ska skadas. Om verksamheten inte kan anpassas behöver verksamhetsutövaren söka dispens för åtgärden. En dispens får endast ges om det inte finns någon annan lämplig lösning och om dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus av arterna. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver redovisa på vilket sätt hänsyn tas till fyndplatser med arter som är strikt skyddade enligt artskyddsförordningen för att inte aktivera förbudsbestämmelserna i artskyddsförordningen. Det gäller inom planområdet såväl som åtgärder som skulle kunna påverka arter utanför planområdet.

Kommentar: *Kommunen förtydligar planhandlingarna med knärotens och fläcknyckelns utbredning och vidtar skyddsbestämmelse i plankartan för Knäroten som återfinns inom planområdet.*

I naturvärdesinventering finns en rekommendation att en riktad inventering ska genomföras för bombmurklan. I planbeskrivningen framgår att en sådan genomförts i samband med fågelinventeringen och att ingen bombmurkla hittades. Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför ingen information om detta finns i fågelinventeringen (2022-08-25). Även bombmurkla omfattas av artskyddsförordningens 8 § varför samma resonemang som ovan gäller om arten påträffas i området.

Kommentar: *Komplettering har gjorts i rapporten från fågelinventeringen.*

Kommunen uttrycker att populationen av fåglar inte tar skada om planerade åtgärder sker utanför fåglarnas häckningssäsong. Detta stämmer visserligen för det året marken tas i anspråk, men möjligheten till fortsatta häckning i området försvinner då naturmiljöer omvandlas till industrimark.

Kommentar: *Komplettering har gjorts i rapporten från fågelinventeringen.*

Landskapsbild

Planförslaget innebär att ett stort område om cirka 140 hektar mark ska exploateras som i dagsläget utgörs av skogsmark. Kommunen bedömer att planförslaget påverkar skala och struktur i området. Länsstyrelsen anser utifrån det att kommunen bör utveckla resonemanget kring påverkan. Varifrån blir påverkan störst och hur ter den sig? Kommunen skulle med fördel kunna ta fram ett illustrationsmaterial/fotomontage som visar hur ett genomförande av detaljplanen fullt utbyggt skulle kunna se ut. Ett sådant material kan även vara ett stöd för kommunens bedömning och reflektion kring utformade planbestämmelser.

Kommentar: *Kommunen kompletterar inför granskningen planhandlingarna med resonemang om landskapsbilden och med illustrationsmaterial som visar hur planområdet kan se ut efter exploatering. Dessutom har nockhöjden sänkts till 20 m i området norr om kraftledningen för att minska synintrycket från omgivningen.*

Planbestämmelser

I planförslaget finns bestämmelse om att maximalt 50 % av marken får hårdgöras. Bebyggandets omfattning regleras med prickmark (marken får inte förses med byggnad) samt en högsta nockhöjd på 40 meter.

Länsstyrelsen önskar ett förtydligande i plankartan gällande om bestämmelsen om att maximalt 50 % av marken får hårdgöras är inklusive eller exklusive byggnader. En planbestämmelse ska vara tydlig och inte gå att misstolka.

Kommentar: *De 50 % inkluderar byggnader. Kommunen förtydligar planhandlingarna.*

Trafik

I planhandlingen framgår att ingen transportintensiv verksamhet antas komma att etablera sig i området. Länsstyrelsen skulle gärna se en trafikutredning med en uträkning av hur mycket trafikalstring som kan förväntas till och från planområdet.

Kommunen kan även med fördel se över möjligheten att koppla samman befintlig gång- och cykelväg i Alby med de nya vägarna som planeras i området.

Kommentar: Kommunen kompletterar planhandlingarna med en trafikutredning kopplad till trafikallstring. Gällande sammankoppling av befintlig gång- och cykelväg i Alby kan detta bli aktuellt i ett senare skede utanför planarbetet men planen kompletteras med text om detta.

Klimatanpassning

Med hänsyn till det förändrade klimat vi upplever idag och som kommer att förstärkas alltmer i framtiden är det viktigt att beakta de ökade mängder nederbörd (framför allt under höst- och vintersäsongerna) som samtliga framtida klimatscenarier pekar på. Även tillfällena med extrema väderhändelser, såsom exempelvis skyfall kommer att bli allt vanligare. För att minska risken för att de planerade byggnaderna i området och intilliggande områden drabbas av översvämning vid extrem nederbörd kan kommunen med fördel överväga om det skulle vara lämpligt att reglera golvnivån och områden för dagvattendammar i plankartan.

Kommentar: Skyfallslösningar kommer under projekteringsskedet att ses över och området kommer att anpassas utifrån dagvattenutredningen så att byggnader och anläggningar inte skadas vid skyfall. Resonemang gällande höjdregring av golvnivån som säkerhet för vatten finns beskrivet i planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Utanför planområdet finns en kolningsanläggning. Inom planområdet finns dock i de lägre ytorna med älvsediment förutsättning för förekomst av fornlämningar, varför länsstyrelsen anser att kommunen bör genomföra en arkeologisk steg 1 utredning inom dessa områden. Om kommunen stöter på arkeologiska fynd behöver kommunen genomföra vidare utredning. Kommunen behöver lämna in en begäran om arkeologisk steg 1 utredning till länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet, kulturmiljö. Inom det övre området med storblokkig morän är länsstyrelsens bedömning att ingen utredning behövs.

Kommentar: Kommunen noterar detta och avsikten är att kommunen gör en arkeologisk steg 1 utredning inför och i inledningen av områdets anordnande och bebyggande.

Miljöbedömning

I undersökningen om betydande miljöpåverkan kommer kommunen fram till att planen inte innebär betydande miljöpåverkan och att ingen miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Länsstyrelsen har inte haft undersökning av betydande miljöpåverkan på samråd innan detaljplanesamrådet. Länsstyrelsen anser att det föreligger en viss tveksamhet kring huruvida planen medför betydande miljöpåverkan eller inte. Oklarheten i frågan anser länsstyrelsen ligger i att det är en stor areal oexploaterad mark som tas i anspråk för industri, att det har identifierats arter som omfattas av artskyddsförordningens 8 § inom

planområdet och att det krävs mer underlag för att bedöma planförslagets påverkan på MKN vatten. Därtill anser länsstyrelsen att kommunen i samrådshandlingen inte i tillräcklig omfattning har redovisat de miljöeffekter, den påverkan och den hänsyn som behöver tas till dessa vid ett plangenomförande. Av den anledningen skulle möjligen en strategisk miljöbedömning och MKB vara ett bra verktyg för kommunen att på ett lämpligt och samordnat sätt integrera miljöaspekterna i planen.

Kommentar: Detaljplanen har nu inför granskning fördjupat analyser av de miljöfrågor länsstyrelsen nämner och planen även har kompletterats med både bestämmelser och åtgärder för att minska påverkan på miljön. Kommunen anser att de tveksamheter som har angivits ovan av länsstyrelsen nu har kunnat hanteras och undanröjas.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Ovanjö 2:104 med flera, industriområde Alby, Ånge kommun", där vi lämnar följande synpunkter på planförslaget:

Trafikverket ser positivt på att man inte planerar någon bebyggelse inom 40 meter från riksväg 83 samt att man lägger planområdet 10 meter från vägområdet, vilket gör att man är utanför säkerhetsavståndet.

Kommentar: Noterat.

Trafik

Väg 83 är utpekad som ett funktionellt prioriterat vägnät för regionalt viktiga vägar. Trafikverket fattade nyligen beslut om uppdaterade riksintresseanspråk, där RV 83 inte längre är ett riksintresse.

I planbeskrivningen har man inte gjort någon uträkning på trafikalstring till och från planområdet vilket är något kommunen behöver komplettera planhandlingen med. Vid planering av exempelvis Industri/verksamheter som innebär ökad trafik på en funktionellt prioriterad väg är det viktigt att se till att tillgängligheten utmed vägen inte påverkas negativt.

Trafikverket föreslår att kommunen inkommer med kompletteringen och man har en avstämning innan granskningsskedet gällande den nya trafiken och om det eventuellt kommer att behöva göras åtgärder på väg 83.

Kommentar: Kommunen kommer låta utreda trafiken i en trafikutredning inför granskningen. Kommunen samordnar en avstämning med Trafikverket.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gång- och cykelväg i samhället Alby och när man planerar för områdets interna vägar är det bra om man ser över möjligheten att koppla samman de interna med det befintliga.

Kommentar: Gällande sammankoppling av befintlig gång- och cykelväg i Alby kan detta bli aktuellt i ett senare skede utanför planarbetet. Se även kommentar under Länsstyrelsen.

Risker

Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets väg- och järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger för väg 83. Vi vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet, inom säkerhetszonen eller på Trafikverkets fastighet.

Kommentar: Planområdet avgränsas 10 meter från trafikområdet och plankartan reglerar en säkerhetszon inom planområdet om 30 meter. Säkerhetsavståndet är således 40 meter mot riksväg 83.

Dagvatten

Dagvattnet behöver hanteras inom planområdet och inget får avledas mot riksväg 83 och dess dagvattenledningar/trummor, eftersom dessa är dimensionerade att avleda vatten enbart från respektive väganläggningen.

Kommentar: Dagvatten kommer hanteras inom planområdet. Vägområdet ingår inte i detaljplanen och dagvattenlösningar ska anläggas enligt dagvattenutredningen.

LantmäterietFastighetsrättsliga frågor

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor står det att den som ansöker om att bilda en gemensamhetsanläggning bekostar den. Det står att den som gör en sådan "beställning" även blir den som bekostar förrättningen. Det är inte korrekt. Oavsett vem som ansöker om att bilda en gemensamhetsanläggning så beslutar Lantmäteriet hur kostnaderna för förrättningen och anläggandet skall fördelas mellan ägarna till de fastigheter som skall ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta måste förtydligas

Kommentar: Planbeskrivningen justeras utifrån synpunkten.

Osäker gräns

Plangränsen sammanfaller till stora delar med den redovisade fastighetsgränsen mellan Ovansjö 1:395 och 2:78. Redovisningen av gränsen är i Lantmäteriets registerkarta osäker. Har kommunen inte genomfört egna inmätningar av gränsen

och det är viktigt för kommunen att plangränsen sammanfaller med den faktiska fastighetsgränsen bör kommunen utreda gränsens faktiska läge innan antagandet av detaljplanen.

Kommentar: Gränslinjen mellan Ovensjö 1:395 och Ovensjö 2:78 tolkar kommunen utifrån kartor i akt 22-BOR 628 och 22-BOR 232 som en rak linje.

Längs aktuell gräns har vid fältarbete tre gränsmarkeringar i bra skick återfunnits och mätts in. Två av dessa ligger utanför tilltänkta detaljplanens utbredning söder om RV 83 och den tredje ligger mitt på sträckan mellan RV 83 och tilltänkta detaljplanens nordöstra hörn. Inmätningen visar och styrker att gränslinjen är en rak linje mellan dessa tre gränsmarkeringar. Därav tolkar kommunen att resterande gränslinje norrut mellan dessa fastigheter fortsatt är en rak linje i samma bäring längs hela den sträcka som berör tilltänkt detaljplanegräns. Grundkartan kommer att uppdateras och planområdesgränsen flyttas.

Fastighetsrättsliga frågor

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen står det att avsikten är att sälja fastigheter och att i takt med att överenskommelser nås så lämnas ansökningar om fastighetsreglering till Lantmäteriet. Lantmäteriet vill upplysa om att nya fastigheter bildas genom avstyckning, sedan kan det bli aktuellt med fastighetsregleringar mellan nybildade och/eller befintliga fastigheter inom planområdet för marköverföringar eller bildande av rättigheter.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras utifrån synpunkten.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Ur räddningstjänstens perspektiv är det viktigt att det finns åtminstone 2 olika infartsvägar till området som ligger i olika väderstreck för att det ska vara möjligt för räddningstjänsten att ta sig till området oavsett vindriktning om ett det skulle bli ett eventuellt utsläpp eller gasmoln.

Kommentar: Inom planarbetet planeras två infartsvägar till planområdet från Riksväg 83. Den ena är i områdets nordöstra del och den andra i områdets södra del.

Beroende på vad det är tänkt att vara för verksamheter på området kan det bli aktuellt med ytterligare riskanalyser och utredningar framöver, till exempel om det är tänkt att vara verksamheter som omfattas av Sevesolagstiftningen på området kan det bli krav på särskilda miljöbedömningar. En ny Sevesoanläggning ska också anmälas till länsstyrelsen och ställer olika krav beroende på om den skulle hamna i Seveso lägre eller högre kravnivån, vilket kan vara bra att göra i ett tidigt skeende ifall man vet att det kommer bli en Sevesoklassad verksamhet på området.

Kommentar: Synpunkten noterad. Kommunen är medveten om att ytterligare utredningar kommer att behövas vid eventuell etablering av verksamheter som omfattas av Sevesolagstiftningen. Resonemanget utvecklas även i planbeskrivningen.

Brandposter behöver anordnas i området för att räddningstjänstens tillgång på släckvatten kan säkerställas i händelse av en olycka eller utsläpp på området. En bra utgångspunkt är att det bör finnas brandposter i anslutning till alla infartsvägarna/ingångarna till område men även inom området så det inte blir för långt avstånd mellan dessa. Antal och placering bör för fördel bestämmas i samråd med räddningstjänsten.

Kommentar: Brandposter kommer säkerställas i samråd med räddningstjänsten under projekteringsskedet.

Hur går tankarna kring hantering av kontaminerat/förorenat släckvatten på området? Har man inte funderat någonting kring detta bör man göra det nu när man ska bygga ett nytt industriområde. Här finns alla möjligheter att göra någon bra på området som är bra ur både miljöhänsyn och underlättar sanering, exempelvis uppsamlingssystem, avrinningssystem, brunnar med mera. Någonting som gör att förorenat släckvatten inte kommer ner i marken och ut i naturen vid en eventuell olycka eller utsläpp på området.

Kommentar: Anläggningar kopplat till VA, dagvatten och skyfall kommer hanteras och säkerställas i samband med projekteringsskedet i samråd med Räddningstjänsten.

Blir det tal om en verksamheter i området som klassas som Sevesoanläggning eller Farlig verksamhet enligt lagen om skydd mot olyckor, LSO 2:4, bör Ånge kommun undersöka hur vida den VMA-tutan som finns uppsatt vid intilliggande industriområdet idag, som kan varna de boende i närområdet vid ett eventuellt gasutsläpp, större brand eller annan allvarlig olycka på industriområdet, är tillräckligt eller inte nu när området utökas med en ny del. Annars kan det vara aktuellt med att det behövs ytterligare en VMA.tuta. En kommun kan ansöka på MSB:s hemsida om att det ska sättas upp nya ljudsändare.

Kommentar: Synpunkten noteras och hanteras vidare inom kommunen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Bräcke och Ånge Bygg- och miljöförvaltningen

Inga synpunkter på planförslaget

Kommentar: Noterat.

Kommunledningsförvaltningen

Företag:

E.ON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar enligt ovan rubricerat ärende och då detaljplanen inte ligger inom E.ONs koncessionsområde för elnätet så har vi inget att erinra.

Kommentar: Noterat.

Härjeåns nät

Härjeåns Nät har befintligt ledningsnät och fördelningsstation inom området vilket tidigare rapporterats in till Ånge kommun. Härjeåns är av uppfattning att marken som företaget nyttjar för alla nuvarande elnätsanläggningar tydligt dedicerats för denna verksamhet i detaljplanen.

Då detaljnivån för detaljplanen är väldigt låg har Härjeåns svårt att svara på resterande del av planområdet. Om det vid en framtida byggnad av industriområdet kommer innebära att Härjeåns elnät i området måste byggas ut kommer det krävas att det då skapas utrymme i detaljplanen för tillkommande behov av elnätsanläggningar.

Kommentar: Kommunen delar Härjeåns uppfattning gällande att marken som företaget nyttjar för nuvarande elnätsanläggningar tydligt dedicerats för verksamheten. Härjeåns nuvarande anläggningar omfattas efter justering av plankartan inför granskning inte av planförslaget i samma omfattning som inom samrådet.

Ellevio

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet. Vi har inga befintliga ledningar eller anläggningar i eller i närheten av planområdet.

Vi har däremot för avsikt att bygga nya 130 kV-ledningar från den nybyggda stamnätsstationen Tovåsen till Alby för att kunna tillgodose industriområdet med den eleffekt som behövs, vilken kommer att förse från produktionsanläggningar som byggs i området och från stamnätet. Vi avser därför även att bygga en ny 130 kV mottagningsstation inom eller i direkt anslutning till planområdet för att vidare möjliggöra distribution av el till industriområdet.

Plankartan hänvisar en ny station till ett område inom södra delarna av planområdet. Då det i nuläget är osäkert var en ny station passar bäst, ur ett elnätsperspektiv, anser vi att ny stationsplacering ska vara mer flexibel. Med hänsyn till vilken stationsplacering som bestäms så kan det i viss mån även vara aktuellt med 130 kV kraftledningar in i planområdet.

I övrigt har vi inget att erinra mot planen.

Kommentar: Kommunen har inför granskning justerad plankartan och möjliggjort för en mer flexibel stationsplacering då plankartan nu medger "Teknisk anläggning – Ställverk" inom en större del inom planen.

Skanova (Telia Company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkt noterad. Skulle eventuella undanflyttningsåtgärder eller behov av att skydda telekablar till förmån för att möjliggöra exploateringen behövas, bekostad åtgärden av initiativtagaren.

Kommunalförbundet Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län

KTM har en viktig roll i klimatomställningen utifrån sitt uppdrag att vara regional kollektivtrafikmyndighet. Den kollektivtrafik som idag går mellan Ånge och Alby passerar genom samhället. Turutbudet är idag inte anpassat för arbetspendling till Alby, ens i de starkaste tidslägena, 0700 – 1600 eller 0800 – 1700. Ska verksamma inom området kunna åka kollektivt kommer det att behövas mer trafik mellan Alby och Ånge. I dag finns en morgontur från Ånge mot Rångbäcken som passerar Alby på väg 83 utan att gå in i samhället. Den kan läggas om så att den går genom Alby med ankomst ca 0530. I övrigt behövs mer trafik.

Hållplatsen Ringdalen anges som närmaste hållplats för gående in i området. Denna hållplats ligger ca två km norr om samhället Alby. Det finns i nuvarande planförslag ingen förbindelse direkt mellan samhället Alby och verksamhetsområdet. Det kan finnas olika skäl till detta, men på sikt vore det bra med en sådan anslutning för att få gångavstånd mellan planområdet och samhället. Då kan hållplatsen Centralgatan i Alby bli den huvudsakliga noden i kollektivtrafikförbindelser till och från Alby. Utifrån hur stor sysselsättning som planområdet kommer att generera kan en översyn av kollektivtrafiken runt Alby samt mellan Ånge och Alby behöva genomföras, inkluderande tåganslutningar i Ånge.

Kommentar: När kommunen får närmare kännedom om vilka verksamheter och arbetstillfällen som kommer etableras kan anslutning mellan planområdet och samhället Alby utredas vidare. Detta ingår inte i nu pågående planförslag men hindras ej heller av planen.

Statkraft Sverige AB

I planbeskrivningen anges att samhället Alby kan nå gående via kraftverksdammarna.

Statkraft önskar upplysa kommunen om att dammarnas syfte inte är att utgöra infrastruktur för samhället. Även om dammarna idag normalt är öppna för allmänheten att nyttja som gångstråk bör det påpekas att vid underhåll och andra arbeten eller i framtiden kan komma att innebära att dammarna inte blir tillgängliga för gående att nyttja. Infrastrukturen till planområdet behöver således lösas på annat sätt än att nyttja Statkrafts dammar.

Kommentar: Planbeskrivningens justeras enligt synpunkt.

I figur 9 i planbeskrivningen redovisas flödesvägar, avrinningsområden samt områden med risk för översvämning i befintlig situation baserat på ett 100-årsregn. Den översvämningskartering som gjorts för detaljplaneområdet tycks ha baserats på projektet Underlag för beredskapsplanering i Ljungan – Hydraulisk modell som WSP utförde 2007–2008 på uppdrag av Ljungans Vattenregleringsföretag och som samfinansierats av Ljungans Vattenregleringsföretag och Svenska kraftnät även om den inte anges som referens i dagvattenutredningen. I samband med Statkrafts utredningar för att öka avbördningskapaciteten vid nuvarande damm i Alby har olika åtgärder analyserats och ett alternativ är att nyttja en naturlig sänka i terrängen för att låta höga flöden bredda kontrollerat från Ljungan förbi dammen enligt figur nedan. Behovet av en högflödesfåra är särskilt stort för de fall då dammanläggningen inte rivs ut.

Översvämningskarteringen bör ses över med uppdaterade data för hur planområdet påverkas av en högflödessituation i Ljungan. Statkraft kan bistå med uppdaterade uppgifter för Albydammen.

Kommentar: Planområdets utbredning kommer inför granskning att justeras och planområdesgränsen kommer på västra sidan att flyttas österut. Därigenom berörs inte det område Statkraft redovisar för den naturliga sänkan som kan ta breddat flöde från Ljungan här.

RES Renewable Norden ABAnsvar för åtgärder inom planprocessen

För att underlätta den fortsatta processen i nyttjandet av detaljplanen bedömer RES att det vore bra med ett tydliggörande kring vem Ånge kommun avser bör ansvara för de punkter som beskrivs ska utföras inom planprocessen eller för detaljplanens genomförande: dagvattenhantering utifrån anläggande av dammar enligt WSP's förslag (s. 22), höjdsättning inom planområdet så att skyfallsvatten avrinner i låglinjer på säkert sätt (s. 26), dagvattenlösningar som ska studeras längre fram i planarbetet (s. 30) samt fastighetsbildning för detaljplanens genomförande (s. 36).

Kommentar: Ansvarsfördelning gällande de lösningar som behöver säkerställas i genomförandeskedet preciseras i avtal mellan verksamhetsutövare och kommunen och inte i planhandlingarna. Så länge inget annat är avtalat är det dock kommunen som fastighetsägare som ansvarar för att säkerställa genomförandet av planen.

Naturvärden och inventeringar

För att tillse att samtliga data som finns tillgängliga avseende områdets naturvärden bör hänvisning göras till den inventering av bombmurkla som kommunen låtit genomföra under 2022. RES har under 2022 genomfört egen inventeringen av knärot och bombmurkla inom området och tillhandhållit kommunen med inventeringsresultatet. RES bedömer att beaktande av även dessa inventeringar torde stärka detaljplanens genomförande varför ett råd är att inkludera resultaten i planarbetet.

Kommentar: Kommunen tar gärna del av material som RES låtit tagit fram för planområdet.

Fastighetsbildning

Tydliggörande vilka fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande och när de bör ske.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information över fastighetsbildningsåtgärder.

Transformator/ställverk E2

För att möjliggöra den tänkta vätgasetableringen bedömer RES att det är av synnerlig vikt att ny transformatorstation/ställverk kan placeras i anslutning till den på området mest elintensiva verksamheten inom delområde E1JZ. En placering enligt förslaget inom E2 torde åsamka alla verksamhetsutövare inom energi onödiga utgifter och nätförluster. RES förordar därför starkt att huvudområdet kompletteras med E2.

Kommentar: Plankartan kommer inför granskningen att ändras, bland annat genom att området med E2 i samrådet, tas bort helt ur planen och att hela kvarvarande planområdet kompletteras med användningsbestämmelsen E2. Därigenom finns möjlighet att placera ställverk där det gör störst nytta.

Branschorganisationer

Sveriges Åkeriföretag

Det vi vill framföra är att kommunen redan i planeringsstadiet tar i beaktande hur den tunga trafikens transportflöde ska fungera, t ex med in och utfarter, hur ska lastning och lossning ske. Där är det viktigt att ta parkeringar och uppställningsplatser i beaktande både för vanliga och Farligt gods transporter. För oss som bransch

handlar detta om en arbetsmiljöfråga, där vi vill ge våra förare en trygg miljö att kunna ta sina lagstadgade raster och vila på.

Nu när man bygger nytt så skulle det även vara önskvärt att fundera över hur man skulle kunna skapa förutsättningar att etablera sig för de transportföretag som blir knutna till de transporter som verksamheten har behov av i området. Där kommer elen till laddinfrastruktur bli en fråga att lösa. Även lokaltiteter såsom garage och service- och tvättmöjligheter är viktiga. Området skulle kunna lämpa sig mycket väl för intermodala transporter, där ellastbilar skulle kunna köra från industriområdet, till järnvägen i Ånge för omlastning till järnväg för vidare transporter.

Kommentar: Planhandlingarna redovisar planerade in- och utfarter från planområdet. I nuläget finns inga säkerställda etableringar av företag inom planområdet. Gällande lastning och lossning, laddinfrastruktur etc. kommer detta utredas vidare i projekteringsskedet.

Sakägare

Privatperson 1 inkom med synpunkter under samrådstiden och har därefter kompletterat dem.

Den främsta synpunkten är att planområdet ej bör dras så nära Ljungan (dvs området mitt emot Ringdalen), utan avgränsas till att följa kraftledningen. Jag tror förvisso att det p g a logistikskäl är osannolikt att någon industri skulle byggas norr om kraftledningen, men även detta är ett skäl till att avgränsa området till den del som faktiskt skulle vara lämplig för industriverksamhet med hänsyn till möjligheten att anlägga vägar. Jag hemställer alltså att planområdet begränsas och att det röda strecket dras parallellt (norr om) med kraftledningen.

Kommentar: Planområdets utbredning i norr kommer fortsatt avgränsas cirka 100 meter från strandkanten för att bevara den befintliga naturstigen och göra vattenområdet tillgängligt för allmänheten. Höjdbestämmelsen norr om kraftledningen kommer inför granskningen att ändras från nockhöjd 40 meter till nockhöjd 20 meter för att minska den visuella påverkan från Alby.

Jag vill samtidigt passa på att framföra min och många andras synpunkt på att det vore mycket skadligt för området i det fall dammarna skulle rivas eller vattennivån på annat sätt sänkas påtagligt (informationen från Statkraft har varit mycket bristfällig, så vilka åtgärder de planerar är ej klarlagt.) Jag önskar därför att kommunen ber Statkraft att beskriva sina planer och i övrigt verkar för att bevara en natur- och kulturmiljö som varit ungefär så här i över 100 år. Om det kan göras troligt att fiskar skulle kunna vandra mellan sjöarna så kan ett omlöp anläggas.

Kommentar: Inom ramen för detaljplanen har kommunen ingen information över planerade åtgärder från Statkraft. Detaljplanen berör inte heller området där

dammarna är belägna. Dock vill kommunen också framhålla att Ljungans vattenyta ovanför Ringdalsdammen utgör ett fint och viktigt inslag i Alby samhälle.

En annan aspekt, direkt kopplad till utvecklingen, är behovet av bostäder i naturskön miljö. Prima tomtmark vid älven används bäst för att skapa attraktiva boendemiljöer (om området norr om älven ej räcker till). Därför vore det (som ett alternativt förslag) lämpligt att planområdet norr om kraftledningen detaljplaneras som småhusområde.

Kommentar: *Det kan mycket riktigt bli ett behov av fler bostäder i eller i närheten av Alby med anledning av det nya industriområdet. Dock bör dessa inte placeras i närheten av det nya industriområdet. Bostäder här kan komma att utgöra en begränsning av möjligheten att lokalisera olika verksamheter i industriområdet. Närheten till industriområdet kommer också troligen att påtagligt begränsa attraktiviteten för boende i området.*

Övriga (inte sakägare enligt fastighetsförteckning)

Privatperson 2

För att göra en detaljplan så ska det finnas en översiktsplan som är godkänd i detta fall så är det en svävande Översiktsplan utan uttalad målinriktning som är godkänd, eftersom det inte finns någon uttalad användning av området i en översiktsplan, så lär kommunen börja med att göra en fördjupad översiktsplan över de områden som kommunen har för avsikt att exploatera till grönindustrimark, eftersom kommunen bryter mot samrådsförfarandet för en översiktsplan så bryter de även emot PBL. Så därför skall kommunen börja om från början och göra rätt.

Det samråd för detaljplanen som Alby Östra som kommunen budade den 15/9 i Alby ska, det var inget samrådsmöte utan det var en utställning för det tilltänkta området, har det varit ett samrådsmöte så har det varit utsatt till ett fast klockslag där vi kunnat tagit del av de olika synpunkterna som har framkommit från de närvarande, vad som har varit gällande för detaljplanen.

Så jag vet inte vad kommuninvånarna i Ånge tycker och tänker om planförslaget till ett nytt grönt industriområde i Alby Östra.

Det jag är emot är den anslutningsväg som går över flera fastigheter till området, den kommer att bli alldeles för dyr på grund av markförhållande.

Det finns ingen plan för tillvägagångssättet inom området, ska tex skogen avverkas inom området, ska vägen som går över flera fastigheter byggas eller kommer planen vara vilande till det finns en köpare.

Kommentar: *Nuvarande gällande översiktsplan för Ånge kommun antogs 2004 och har därefter reviderats 2008 samt utökats med tillägg för vindkraft 2010 och landsbygdsutveckling i strandnära läget (LIS) 2013. I översiktsplanen anges ingen*

Kommunledningsförvaltningen

utpekad markanvändning för det specifika området varför detaljplanen inte strider mot gällande översiktsplan. Inom Översiktsplanen belyses att utveckling av näringslivet är prioriterat varför detaljplanen bedöms som förenlig med översiktsplanen.

Samrådsmöte i form av öppet hus skedde 2022-09-15 på Alby skola mellan klockan 16.00-20.00. För information över inkomna synpunkter, se samrådsredogörelse.

Beträffande ekonomi och genomförande för anslutningsvägen avses detta studeras i detalj i projekteringsskedet. Gällande avverkning av skog kommer detta utföras i samband med byggstart på de platser inom planområdet som kommunen och exploatörer anser är bäst lämpad för bebyggande.

Kommunledningsförvaltningen

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Claes Rogander
Stadsarkitekt

Medverkande planarkitekt:
Jacob Andersson, Planeringsarkitekt, WSP Sverige AB

Detaljplan för
Industriområde Alby östra
Del av Ånge Ovansjö 2:104 m.fl.

Upprättad av Ånge kommun 2022-12-02

Granskningsutlåtande

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 7 november – 28 november, 2022. Meddelande om granskning kungjordes i Sundsvalls tidning 2022-11-07. Planförslaget har under granskningen funnits tillgängligt på Ånge kommuns hemsida, <https://www.ange.se/bo-bygga-miljo-trafik/oversiktsplan-och-detaliplaner/detaljplan-och-sammanhallen-bebyggelse/detaliplaner-under-granskning.html>

Rubricerat detaljplaneförslag har också varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 7 september – 30 september, 2022. Under tiden för samrådet hölls också ett öppet hus i Alby den 15 september 16.00 – 20.00 och ett 40-tal personer besökte detta. Samrådet kungjordes också i Sundsvalls Tidning och i Ljunganbladet.

Med anledning av de synpunkter som inkommit under granskningen har planförslaget genomgått redaktionella justeringar och förtydliganden.

Synpunkter som inkommit under samråd och granskning som ej tillgodosetts inom ramen för detaljplanen. För kommunens åtgärder, se kommentarer vidare i granskningsutlåtandet nedan:

- Länsstyrelsens, Trafikverkets och Kommunalförbundet Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands läns synpunkter gällande utbyggnad av gång- och cykelväg samt kollektivtrafik.
- Länsstyrelsens önskan om fler illustrationer. Se nedan.
- Ellevios begäran om skyddsavstånd till eventuella nya ledningar inom planområdet.
- Sveriges åkeriföretags synpunkter gällande lastning, lossning och laddinfrastruktur.
- Privatperson 1 (samrådsredogörelse) synpunkt gällande utbredningen av planområdet norr om kraftledningsgatan samt önskas om att planlägga norra delen av planområdet som bostadsmark.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen**Länsstyrelsen beslut**

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Efter samrådet har kommunen kompletterat planbeskrivningen med en redovisning av bedömningen av påverkan på grundvattenförekomsten. Kommunen har även utvecklat avsnittet om vattenområden och dagvattenhantering med en bedömning av påverkan på recipienten. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att medföra att MKN vatten inte följs. Länsstyrelsen vill betona att det är viktigt att både dike och damm används för att uppnå en så hög reningsgrad av dagvattnet som möjligt.

Kommentar: Noterat.

Övrigt**Artskydd**

I planbeskrivningen står att endast en knärot återfinns inom planområdet. Länsstyrelsen vill förtydliga att området inom planområdet där knärot har påträffats utgör ett kluster av knärot med 20 fyndplatser inom samma kluster, som alla består av flera exemplar av arten. Dessa återfinns i ett skogsområde som är cirka 80–100 meter i diameter. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen dubbelkollar att n1 verkligen sammanfaller med klustret för att inte riskera att missa en del av växtplatserna. Under förutsättning att skogsområdet där klustret finns sparas och inte avverkas, så undviker kommunen att aktivera artskyddsförordningen och inga fler åtgärder behövs.

Kommentar: Kommunen har dubbelkollat att n1 sammanfaller med klustret av växtplatserna. Avsikten med område n1 är att skogsområdet sparas och inte avverkas.

Landskapsbild

Kommunen har efter samrådsskedet kompletterat planbeskrivningen med en illustration över hur planområdet kan komma att se ut efter en exploatering. Illustrationen visar en vy över området från ett ovanifrånperspektiv. Länsstyrelsen vill fortsatt framhålla att ytterligare en illustration över planområdet med ett perspektiv taget från bostadshuset på andra sidan Ljungan hade varit fördelaktigt. Detta för att visualisera hur människan skulle uppfatta planområdet fullt exploaterat.

Kommentar: Kommunen avser i nuvarande skede att inte komplettera planbeskrivningen med fler illustrationer.

Trafik

Sedan samrådet har kommunen tagit fram en trafikutredning (2022-11-01). Länsstyrelsen anser fortfarande att kommunen med fördel bör hantera hur gång, cykel och kollektivtrafik ska ansluta till planområdet.

Kommentar: Detta kommer att hanteras i samband med exploateringen av planområdet. Kommunen håller med om att det är viktigt att dessa frågor får bra och funktionella lösningar inom och till planområdet. Detta kan dock hanteras på bästa sätt först när vi vet mer om hur området kommer att exploateras.

Trafikverket

Områdets anslutning till väg 83

Trafikverkets bedömning är att det är en förutsättning att det byggs en kanaliserad korsning till väg 83 för att detaljplanen ska kunna antas för verksamhet i aktuell omfattning. Trafikverket bedömer att det inte är möjligt att acceptera någon enklare lösning.

Ansvar för finansiering av byggande av en kanalisering (vänstersvängfält) måste klargöras innan detaljplanen antas. Även ansvaret för en ev. kommande trafikplats om verksamheten utökas på området måste tydliggöras innan detaljplanen antas. Det måste därför tas fram en gemensam avsiktsförklaring/avtal mellan kommunen och Trafikverket, som bl. a innefattar att kommunens ansvar för finansiering av åtgärder som behövs på väg 83 kopplat till exploateringen. Denna handling ska vara undertecknat innan detaljplanen antas. Kommunen och Trafikverket kommer att behöva ha möten angående detta.

Anslutningen kan inte anses som redovisad i detaljplanen, Bestämmelser om utfart får endast anges i gräns mot allmän plats. Den nya primära anslutningen samt ändring av de befintliga utfarterna mot väg 83 kräver tillstånd och behöver därför hanteras enligt § 39 väglagen. En enskild körväg får inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd. Inte heller får utan sådant tillstånd en enskild körvägs anslutning till en allmän väg ändras.

Kommentar: Kommunen kontakter Trafikverket med målsättningen att en avsiktsförklaring/avtal mellan parterna ska tecknas.

Oskyddade trafikanter och kollektivtrafik

Det saknas fortfarande en tydlig inriktning för hur kommunen planerar att lösa gång- och cykel samt kollektivtrafik till och från området. I planbeskrivningen hänvisar man till att detta kommer utredas i ett senare skede. Ett sådant stort planområde där det förväntas bli många arbetstillfällen är det viktigt att man tidigt i planarbetet utreder för oskyddade trafikanter och kollektivtrafik. Trafikverket föreslår att kommunen tar kontakt med Kollektivtrafikmyndigheten angående detta i ett tidigt skede.

Kommentar: Kommunen kommer kontakta Kollektivtrafikmyndigheten gällande utbyggnad av gång- och cykel kopplat till kollektivtrafik. Detta kommer att hanteras i ett senare skede utanför denna detaljplan. I övrigt se kommentar under Länsstyrelsen.

Trafikutredning

- Det nämns i förbifarten att den mest troliga utvecklingen är enligt den mindre exploateringen med ca 300 anställda. Vi vill se att man mer tydligt valde ett scenario som man utgår ifrån som utredningsalternativ och använder de andra scenarierna som möjliga (men mindre troliga) utvecklingar.
- Rimlighets bedöm trafikuppräkningsstalen. Är de rimliga att använda sig av i detta område? Om inte, finns andra sätt att prognosticera trafikutvecklingen på?

Utredningen saknar helt redovisning av antaganden och resultat gällande Capcal-beräkningar, *Capcal-synpunkterna blir extra viktiga om man kan misstänka att kapacitetsutnyttjandet nås vid prognosåret. Ligger belastningsgraderna långt under 0,6 är det okej att på ett mer översiktligt sätt redovisa Capcal-resultaten. Detta är en avvägning konsulten/kommunen själv får göra, men att man kan anta att man får framkomlighetsproblem i framtiden bör man på ett detaljerat sätt redovisa antaganden och rimlighets bedöma dem.*

- Analogt med första synpunkten: välj ett huvudscenario/UA (liten etablering) och en eller eventuellt två känslighetsanalyser. Motivera valen, förslagsvis genom att förklara varför den mindre etableringen är den sannolika utvecklingen.
- Hur beräknades maxtimmen? En avgörande faktor för hur kapacitetsutnyttjandet ser ut med en etablering i området är under hur många timmar trafikflödena till/från industriområdet koncentreras till. Om alla ankommer mellan 7-8 lär gränsen för god framkomlighet nås med råge vid lite större etableringar till exempel. Antaganden om detta bör rimlighets bedömas och redogöras för.
- Hur antogs/beräknades trafikflöden per relation/svängandelar? Förklara. Redovisa i en figur.
- Hur ser kapacitetsutnyttjandet ut idag? Hur kommer det att se ut med/utan exploateringar år 2040?

Mindre synpunkter

- Trafikuppräknningen verkar vara hyfsat korrekt gjord (lite felräknat med tung trafik, detta behöver inte åtgärdas dock), men skrivningarna om trafikuppräkningsstalen stämmer inte. TUT avser antalet procentenheter trafikefterfrågan ökar mellan 2017 till 2040, det är alltså inte den procentuella ökningen per år. Den procentuella utvecklingen per år för pb är

0,086% och 1,11% för lb för Västernorrlands inlandskommuner inkl. Kramfors.

- Hänvisa till bilagorna i trafikalstringen med exploatering så man inte behöver fundera över vilka antaganden som gjorts.
- Hur antogs storleksordningen på ÅDT-förändringarna i figurerna som visar ÅDT kring den nya anslutningsvägen? Förklara och redovisa antaganden.
- Alla är inte insatta i vad "röd" och "grön" standard i korsningar avser enligt VGU. Eftersom dessa standarder inte heller är någonting man utgår ifrån längre är Trafikverkets förslag att endast utgå ifrån belastningsgrader. Dessa säger också mer om standarden korsningarna har i framtiden.

Kommentar: Trafikutredningen justeras utifrån ovan nämnda synpunkter.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noterat.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända granskningshandlingar och har inga ytterligare synpunkter att lämna än de som tidigare har lämnats i ärendet.

Viktigt att fortsätta att ha en så tidig dialog som möjlig när det gäller saker som rör bland annat räddningstjänstens möjligheter till insatser, som exemplet brandposter och infarter, så att man fångar upp aspekter som är viktiga att tänka på.

Kommentar: Kommunen ställer sig positiv till fortsatt dialog med Räddningstjänsten inom genomförandeskedet.

Kommunala myndigheter och bolag:

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsnämnden i Ånge kommun har inga synpunkter på detaljplanen för Industriområde Alby östra, Del av Ånge Ovensjö 2:104 m.fl. Alby, Ånge kommun

Kommentar: Noterat.

Bygg- och Miljöförvaltningen

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

Företag:

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkt noterad. Skulle eventuella undanflyttningsåtgärder eller behov av att skydda telekablar till förmån för att möjliggöra exploateringen behövas, bekostas åtgärden av initiativtagaren.

Härjeåns AB

Under rubriken Risker/Störningar & Elsäkerhet och strålning nämns flera gånger spänningsnivån på starkströmsledningarna i området till 70 och 130kV. Spänningsnivån på Härjeåns nuvarande ledningar i området är 20kV.

Under rubriken Teknisk Försörjning, EL står det att läsa, möjlighet finns att ansluta till befintligt eldistributionsnät. Detta stämmer i begränsad omfattning. Om elintensiva aktörer väljer att etablera sig i området kommer det att krävas omfattande förstärkningar.

Då detaljplanen är väldigt grov i detta läge är det svårt att bedöma omfattningen av områdets energibehov. Dock önskar vi att plats för el infrastruktur tas med i det framtida planarbetet.

Kommentar: Kommunen justerar planbeskrivningen enligt Härjeåns granskningssynpunkt. Detaljplanen möjliggör för framtida utbyggnad av el infrastruktur.

Ellevio

Vi har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Vi yttrade oss under samrådsskedet och våra synpunkter från samrådet har blivit tillgodosedda.

Flera hänsynskrav till befintliga ledningar finns redovisade i planbeskrivningen och plankartan, dessa bör framledes också gälla för våra nya ledningar som kommer finnas i/intill planområdet. Vi har ingen fastställd placering av nya ledningar och ställverk, planhandlingarna behöver kompletteras för att säkerställa att hänsyn tas till våra framtida ledningar och ställverk.

Minsta horisontella avstånd mellan spänningsförande ledare och ett område med förvaring av explosiva varor ska vara 100 meter och minsta horisontella avståndet mellan spänningsförande ledare och ett riskområde med brandfarlig vara ska vara 30 meter.

Inga metalliska föremål, som inte är elektriskt isolerade, får finnas inom 50 meter (utanför tätbebyggt område) eller 20 meter (inom tätbebyggt område) från våra jordade delar. Jordade delar förekommer normalt i stolpar, stag och stationsområde.

I planbeskrivningen framgår att fastigheter för olika ändamål, inom ramen för detaljplanen, kan bildas. Tomt för vårt ställverk ska styckas av och bilda egen fastighet och det bör framgå av planbeskrivningen så att det blir tydligt.

Vi ser fram emot att ha fortsatt god dialog i projektet tillsammans med exploatör och kommun.

Kommentar: Synpunkt noterad. Då det i nuvarande skede inte är projekterat och fastslaget var Ellevios ledningar kommer anläggas inom planområdet säkerställs inte marken med skyddsavstånd för dessa ledningar i nuvarande skede. Detta kommer, efter att placering av ställverk och ledningar säkerställts, hanteras i ett senare skede och säkerställas via avtal mellan kommunen och ledningsägare.

Sakägare

Privatperson 1

Den planerade anslutningsvägen i öster mot industriområdet passerar bland annat Ovensjö 1:1168 som ägs av privatpersonen. Vid dagens brukande har virke skotats upp till avläggsplatser vid 83an. Vid ett beslut om detaljplan och efterkommande etablering av industriområdet måste fastigheter ges tillträde till vägen och lämplig vändplats för virkesbilar och trailer för att fortsatt kunna bruka fastigheterna, sommar som vintertid.

Kommentar: Kommunen kommer inom genomförandeskedet att kontakta berörda fastighetsägare för att säkerställa att fastighetsägarna fortsatt kan angöra och använda sina fastigheter. Kommunens bedömning är att det är fullt genomförbart och att ingenting i detaljplanen förhindrar detta.

Kommunledningsförvaltningen

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

Claes Rogander
Stadsarkitekt

Medverkande planarkitekter:

Jacob Andersson, Planeringsarkitekt, WSP Sverige AB

Sändlista för detaljplan vid skede granskning

Detaljplan för Industriområde Alby östra
Del av Ånge Ovansjö 2:104 m.fl.
Alby, Ånge kommun

- Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten, Härnösand
- Trafikverket, Ärendemottagningen, Borlänge
- Lantmäteriet, Fastighetsbildning, Gävle
- Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län, Kramfors
- Medelpads Räddningstjänstförbund, Sundsvall
- Härjeåns Nät AB, Sveg
- Ånge Energi AB, Fränsta
- Ånge Fastighets & Industri AB, Ånge
- Jijnjevaerie Sameby, Valsjöbyn
- Skanova Accessnätplanering, Telia Company AB, Sundsvall
- Ellevio AB, Karlstad
- Hyresgästföreningen Region Norrland, Sundsvall
- RES Renewable Norden AB, Östersund
- Sveriges Åkeriföretag, Umeå
- Bräcke och Ånge Bygg- och miljönämnd, Bräcke
- Ånge kommun, Tekniska nämnden, Ånge
- Ånge kommun, Utbildningsnämnden, Ånge
- Ånge kommun, förvaltningarna för fritid och kultur, Ånge
- Kända sakägare enligt separat fastighetsförteckning samt berörda hyresgäster genom anslag i fastigheter.

För information

- Sveriges Radio Västernorrland, Sundsvall
- SVT Nyheter Västernorrland, Sundsvall
- Sundsvalls Tidning, Sundsvall

