Sollefteå kommun

Detaljplan för fastighet Långsele 3:179 m.fl. Verksamhetsområde

i Sollefteå kommun, Västernorrlands län



Planbeskrivning- Granskningshandling			Aktnummer:	Diarienummer: **MOB-2024/1935**
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: KS § 3 2025-01-20	Detaljplan påbörjad: 2025-01-20 Samråd: 2026-04-28 – 2026-05-21 Granskning: 2026-10-16 – 2026-11-06	Antagen:	Laga kraft:

Sollefteå kommun

Om planbeskrivningen

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

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i Topocad25 med modul detaljplan och ”SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml.” Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Avsändare

Sollefteå kommun

881 80 Sollefteå

Telefon: 0620- 68 20 00

E-post: samh.bygg@solleftea.se

Läs mer på: Pågående detaljplaner - Sollefteå kommun

Medverkande

Planhandläggare: Fanny Sundelin och Erik Carlsson
Arkitekt: Linnea Korpi
Miljö- och hälsoskyddsinspektör: Ida Sundelin och Josefin Kårén
Mark- och exploateringsingenjör: Linnea Fjellner

Sollefteå kommun

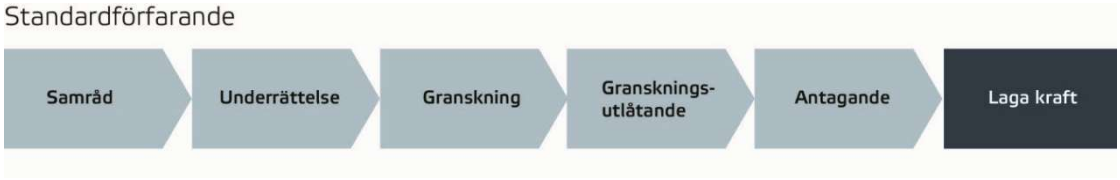
Detaljplaneprocessen - standardförfarande

Standardförfarande tillämpas för att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och detaljplanen anses inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

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



Samråd

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

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

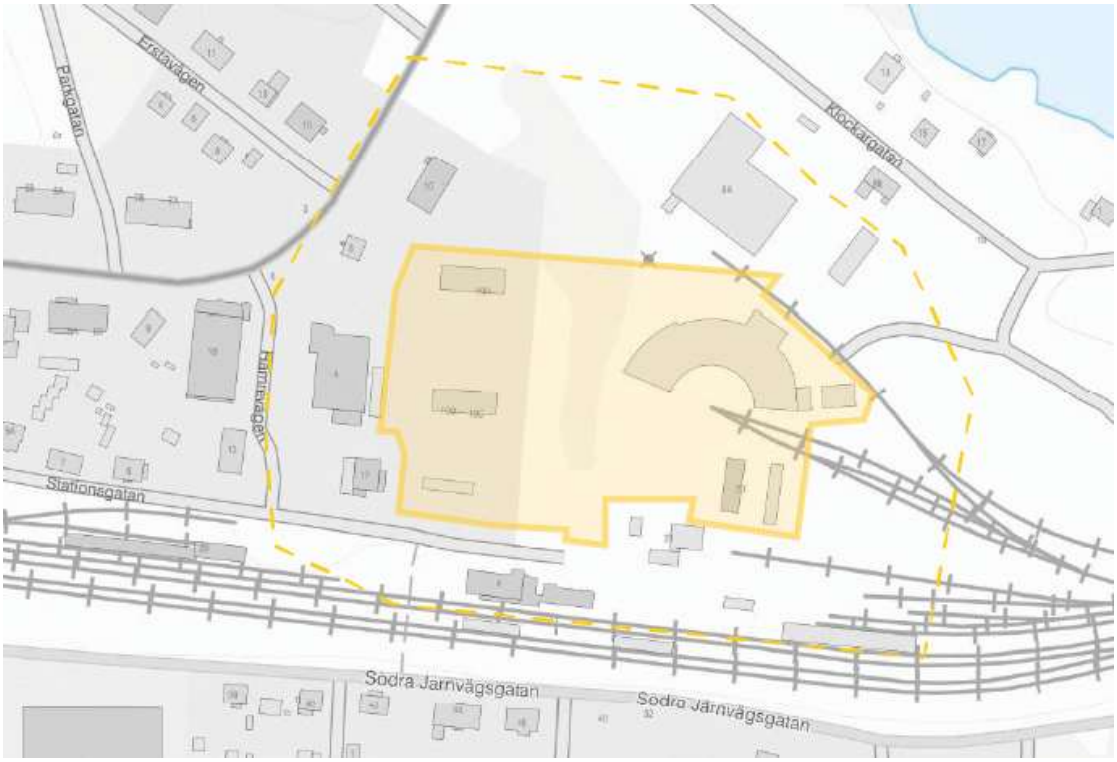
Laga kraft

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

Sollefteå kommun

Sakägarkrets

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



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

Fastigheter:

LÅNGSELE 3:179
LÅNGSELE 3:14
LÅNGSELE 3:177
LÅNGSELE 3:8
LÅNGSELE 3:37
LÅNGSELE 3:47
LÅNGSELE 3:80
LÅNGSELE 3:81
LÅNGSELE 3:84
LÅNGSELE 3:178
LÅNGSELE 9:1
LÅNGSELE 10:1
LÅNGSELE 14:2
LÅNGSELE 14:6
LÅNGSELE 15:1
LÅNGSELE 15:3

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE **3**

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN **3**

PLANENS HUVUDDRAG 3
PLANDATA 4
GENOMFÖRANDETID 4
GRUNDKARTA 4
UTREDNINGAR 5

PLANFÖRSLAGET **5**

ALLMÄN PLATSMARK 5
Huvudmannaskap *5*
KVARTERSMARK 5
PLANBESTÄMMELSER 6

FÖRUTSÄTTNINGAR I PLANOMRÅDET OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET **8**

BEBYGGD MILJÖ 8
Bostäder *8*
Verksamheter och andra anläggningar *8*
Service *8*
Bebyggelsekaraktär och gestaltning *8*
Kulturmiljö *11*
Fornlämningar *16*
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN 16
Stads- och landskapsbild *16*
Naturmiljö *17*
Grönstruktur och rekreation *17*
Geotekniska förhållanden *19*
Hydrologiska förhållanden *22*
SOCIALA FAKTORER 22
Friytor *22*
Ljusförhållanden *23*
Barnperspektiv *23*
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet *24*
KOMMUNIKATIONER 25
Gång- och cykeltrafik *25*
Kollektivtrafik *25*
Fordonstrafik *25*
Parkering, varumottagning och angöring *26*
HÄLSA OCH SÄKERHET 26
Risk för översvämning och skyfall *26*
Risk för ras, skred och erosion *27*
Förorenad mark *28*
Miljöfarlig verksamhet *31*
Brandsäkerhet *31*
Transportled för farligt gods *31*
Radon *32*
Väg- och spårtrafiksbuller *33*
Industri- och verksamhetsbuller *33*

TEKNISK FÖRSÖRJNING 34
Vatten och spillvatten *34*
Dagvatten *34*
Snöhantering *37*
El, fiber och tele *37*
Avfall *38*

BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG 38

KOMMUNALA UNDERLAG 38
Översiktsplan *38*
Detaljplaner och områdesbestämmelser *38*
Planbesked *39*

FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN 39

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 39
RIKSINTRESSEN 40
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 40
Jordbruk *40*
Skogsbruk *41*
MILJÖKVALITETSNORMER 41
Miljökvalitetsnorm för luft *41*
Miljökvalitetsnorm för vatten *42*

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 43

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 43
ORGANISATORISKA FRÅGOR 43
Tidplan *43*
Genomförandetid *43*
Exploateringsavtal *43*
Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten *44*
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 44
Fastighetsbildning *44*
Markreservat *45*
Rättigheter *45*
TEKNISKA FRÅGOR 47
Tekniska åtgärder *47*
Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd *47*
EKONOMISKA FRÅGOR 48
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare *48*
Ekonomiska konsekvenser för kommunen *48*
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda *48*
Planavgift *48*
Ersättning *48*

KÄLLOR 49

Planens syfte

Syftet med ny detaljplan är att utreda förutsättningarna att skapa utökad byggrätt för befintlig verksamhet inom fastighet Långsele 3:179, med hänsyn och samspel med befintligt bostadsområde och boendemiljö. En utgångspunkt i planen är det befintliga lokstallet som finns utpekat i kommunens kulturmiljöprogram samt omgivande järnvägsmiljö. Syftet med planläggningen är därför att framtida exploatering i stor utsträckning även beaktar och samspelar med kulturmiljövärdena som finns i byggnaden och på platsen.

Beskrivning av detaljplanen

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

Planens huvuddrag

Planen möjliggör för verksamheter (Z) i större del av planområdets kvartersmark, området för verksamhetsändamål avses utökas i riktning mot befintligt bostadsområde i planområdets västra del. Resterande del av bostadsområdet kommer fortsatt regleras för bostadsändamål (B).

I nu gällande översiktsplan är området utpekat som lämpligt för verksamhetsändamål. Området väster om lokstallet med de två flerbostadshusen är utpekat för bostäder. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med översiktsplanen.

Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, en MKB har därför inte upprättats.

Planförslaget syftar till att trots verksamhetens expanderande mot befintligt bostadsområde, bibehålla bra och tillräckligt stora friytor för de boende i området. Därför reserveras område för detta i plankartan. Reserverat område regleras med bestämmelse att marken inte får förses med byggnad som inte främjar lek eller rekreation ($ö_1$). Inom verksamhetsområdet regleras ett 10 meter brett markreservat för underjordiska ledningar (u_1). Bestämmelsen syftar till att säkerställa mark för kommunal ledning. Det 10 meter breda området skapar även ett skyddsavstånd från fastighetsgränsen mot bostadsområdet som säkerställer ett byggnadsfritt avstånd med hänsyn till närheten till befintliga flerbostadshus och deras utemiljö.

Syftet med planläggningen är även att framtida exploatering i stor utsträckning i dess gestaltning beaktar och samspelar med identifierade viktiga arkitektoniska- och kulturmiljövärdena som återfinns i byggnaden samt på platsen.

Befintligt lokstall och övrig omkringliggande bebyggelse inom järnvägsområdet finns utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. Lokstallet och övrig omkringliggande bebyggelse bedöms vara kulturhistoriskt värdefull miljö och regleras därför med rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_1) med syfte att ändringar av byggnaderna ska beakta befintliga kulturvärden. Även vid uppförande av nya byggnader och tillbyggnader inom verksamhetsområdet ska befintliga kulturmiljövärden samt de närboendes utemiljö beaktas. Plankartan reglerar därför med en utformningsbestämmelse (f_1) att byggnader och

tillbyggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om form, materialval och kulörer. Fasader ska utformas med hög kvalité så att en god helhetsverkan erhålls.

Plandata

Planområdet är beläget i centrala Långsele cirka 15 km från centrala Sollefteå. Planområdets area är ca 2,7 hektar. Planområdet omfattar fastigheterna Långsele 3:179, 3:14 samt del av Långsele 3:177. I anslutning till Långsele bangård, finns ett så kallat lokstall. I lokstallet finns en verksamhet som reparerar och underhåller järnvägsfordon.

Fastigheten Långsele 3:14 är bebyggd med två flerbostadshus. Planområdet ligger delvis inom Långsele Bangård och söder om planområdet går järnvägen. I väster angränsar bland annat en livsmedelsbutik och restaurang samt i norr ett verksamhetsområde.

Befintligt bostadsområde inom planområdet ägs av det kommunala bostadsbolaget Solatum Hus och hem AB. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.



Figur 2. Kartbild som visar planområde (streckad linje) beläget öster om centrala Långsele.

Genomförandetid

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

Grundkarta

Grundkartan är upprättad 2025-09-26. Koordinatsystem i plan: SWEREF99 17 15. Höjd: RH2000.

Utredningar

- Miljötekniska mark- och vattenundersökningar – *PM Miljöundersökning, Sweco, 2025-09-03, PM Markmiljöundersökning, Sweco, 2024-02-26, PM Markmiljöundersökning, Sweco, 2023-06-27*
- Geoteknisk undersökning – *Projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2024-02-09, Markteknisk undersökningsrapport Långsele bangård, Sweco 2024-02-*09, *Projekteringsunderlag Geoteknisk undersökning G-10-3-001, G-10-3-002 och G-10-1-001, Sweco, 2024-02-09. Reviderad 2026-09-04*
- Dagvattenutredning – *Dagvattenutredning Lokstallet Långsele, Sweco, 2025-01-30.*
- Kulturmiljö - *Remissyttrande Långsele Lokstall, 2025-02-17*
- Konceptskiss – *Railcare Långsele, Om- och tillbyggnad av lokverkstad, DO252014, Afry, 2026-01-30*

Planförslaget

Allmän platsmark

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

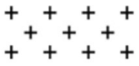
Huvudmannaskap

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark med användning bostäder (B) och verksamhet (Z).

Planbestämmelser

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Kvartersmark		
B - Bostäder	Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra användning av området för bostadsändamål och därmed reglera befintliga förhållanden.	4 kap. 5 § PBL
Z - Verksamhet	Motivet är att möjliggöra för verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan.	4 kap. 5 § PBL
	**Mark som inte får förses med byggnad.** Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggrätten intill exempelvis vägar och angränsande fastigheter för att samspela med omgivande bebyggelse.	4 kap. 11 § PBL
	**Mark får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnad.** Motivet till bestämmelsen är begränsa byggrätten och därför endast medge bebyggelse för komplementbyggnader. Till exempel garage, förråd eller andra komplement till bostadsfastigheten.	4 kap. 11 § PBL
ö1	**Marken får inte förses med byggnad som inte främjar lek eller rekreation.** Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att kvarvarande utemiljö inom bostadsområdet bevaras. Samtidigt möjliggörs byggrätt för till exempel paviljong, grillplats med tak eller annan mindre bebyggelse som främjar lek eller rekreation.	4 kap. 11 § PBL
p1	**Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.** Motivet till bestämmelsen är att komplementbyggnader inte ska placeras för nära fastighetsgräns.	4 kap. 11 § PBL
e1	**Största byggnadsarea är 3 900 m²**. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra tillräcklig byggrätt för att syftet med detaljplanen ska kunna uppnås.	4 kap. 11 § PBL
h1	**Högsta nockhöjd är 16 meter.** Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra den höjd på byggnaden som krävs för att uppnå syftet med planen samt för att det ska samspela med omgivande bebyggelse.	4 kap. 11 § PBL
h2	**Högsta nockhöjd är 12 meter.** Motivet till bestämmelsen är att höjden på byggnader ska anpassas till befintliga förhållanden.	4 kap. 11 § PBL

k_1	**Kulturhistorisk värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär vad gäller exteriört och arkitektur. Beakta särskilt byggnadens form, volym, material, färgsättning och detaljeringsnivå.** Motivet till bestämmelsen är att beakta befintliga kulturmiljövärden samt bevara återstående del av lokstallet med tillhörande vattentorn och byggnaden öster om lokstallet så att ändringar av byggnaderna sker varsamt.	4 kap. 16 § PBL
r_1	**Byggnad får inte rivas.** Motivet till bestämmelsen är att bevara det befintliga lokstallet som bedöms hålla kulturhistoriska värden. Även byggnaden öster om lokstallet får bestämmelsen då den är en del av områdets samlade kulturhistoriska värde.	4 kap. 16 § PBL
f_1	**Byggnader och tillbyggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om form, materialval och kulörer. Fasader ska utformas med hög kvalié så att en god helhetsverkan erhålls.** Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att utformningen av nya byggnader och tillbyggnader beaktar och samspelar med befintlig kulturmiljö samt bostadsområdet i öster.	4 kap. 16 § PBL
a_1	**Startbesked får inte ges för åtgärd förrän sanering ner till nivåer motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM) eller motsvarande platsspecifika riktvärden enligt naturvårdsverkets riktvärden har genomförts.** Motivet till bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet med avseende på markföroreningar inom planområdet.	4 kap. 14 § PBL
u_1	**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.** Motivet till bestämmelsen är att säkerställa markområde för ledning. Det 10 meter breda området skapar även ett skyddsavstånd från fastighetsgränsen mot bostadsområdet som säkerställer ett byggnadsfritt avstånd med hänsyn till närheten till befintliga flerbostadshus och deras utemiljö. Övriga u-område avser att säkerställa rättigheter, samt säkerställa flytt av markkabel till följd av exploateringen.	4 kap. 6 § PBL

Förutsättningar i planområdet och konsekvenser av planförslaget

Bebyggd miljö

Bostäder

Inom planområdets västra del återfinns två flerfamiljshus i tre våningar, två våningar och en suterrängvåning.

I gällande detaljplan, Stadsplan för Långsele 3:47 m.fl., antagen 1975-03-24 finns i anslutning till befintliga flerfamiljshus, två byggrätter som ej är bebyggd.

Konsekvenser

Planförslaget medför att de två byggrätter som inte är bebyggda i befintlig detaljplan, Stadsplan för Långsele 3:47 m.fl., tas bort. Planförslaget medför ingen ny bostadsbebyggelse.

Verksamheter och andra anläggningar

Inom planområdets östra del finns en befintlig verksamhet i lokstallsbyggnaden samt tillhörande byggnader, där de reparerar och underhåller järnvägsfordon. Planområdet ligger delvis inom Långsele Bangård.

Angränsande, söder om planområdet går järnvägen, stambanan genom övre Norrland och i norr samt nordöst, angränsar planområdet till verksamheter som inrymmer bland annat tillverkning av instrument och system för mätning och uppskattning av skog.

Konsekvenser

Ingen verksamhet försvinner till följd av planläggningen. Befintlig verksamhetslokal i planområdets östra del, kommer regleras för verksamhetsändamål i plankartan samt att planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet att expandera i västlig riktning.

Service

Inom planområdet finns ingen befintlig service. Angränsande till planområdet, i väster, återfinns livsmedelsbutik, café och restaurang. Förskola och grundskola ligger längs väg 952 (Hamrevägen) i nordlig riktning.

Konsekvenser

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

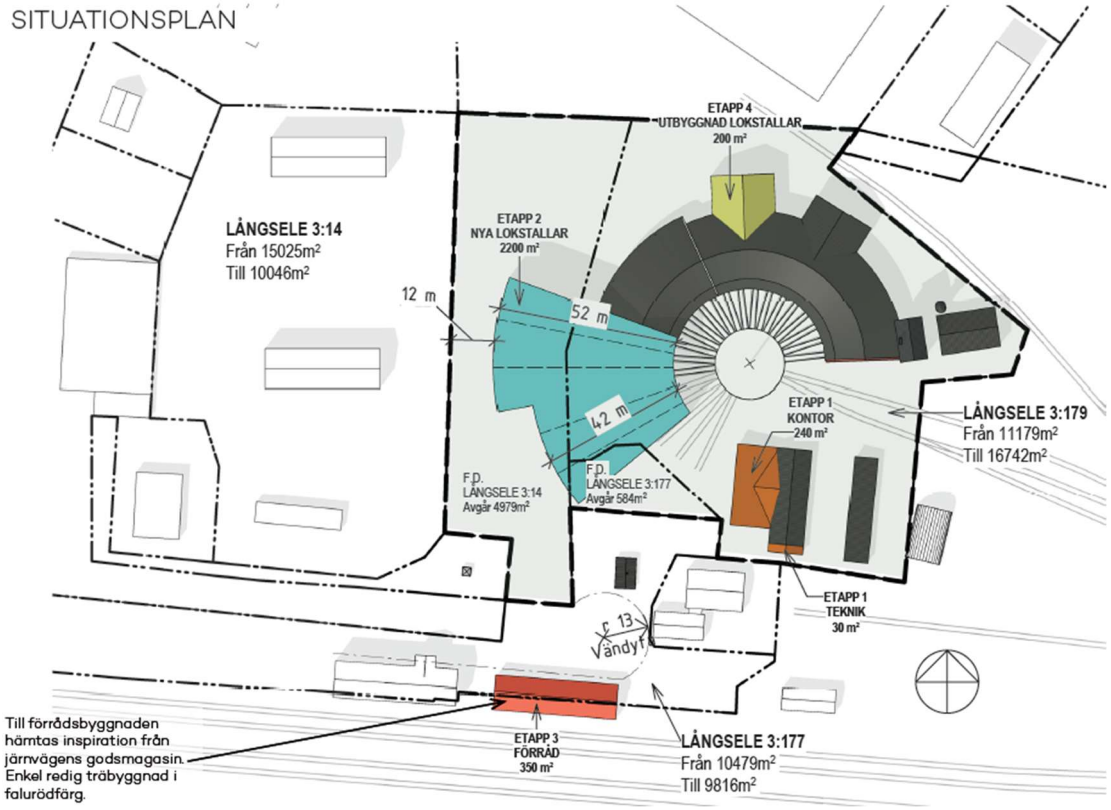
Bebyggelsekaraktär och gestaltning

Lokstallet ingår i en bebyggelsemiljö tillsammans med stationshus, perrong, vattentorn och magasin. Lokstallet används som lokstall och ligger nära järnvägen, vilket gör att den utgör en betydande funktion för förståelsen av områdets infrastrukturhistoria. Järnvägsstationen och

dess kringbyggnader utgör viktiga beståndsdelar för platsens identitet och kärnvärden och området äger höga kulturvärden och betyder mycket för förståelse av Långsele moderna historia. Byggnaderna kring stationsområdet är utpekad i Sollefteås kulturmiljöprogram och bedöms äga särskilt värdefulla kulturvärden ur historiskt, arkitektoniskt-, tekniskt, samhälls- och lokalhistoriskt perspektiv.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär ingen förändring avseende utformning eller gestaltning av de två befintliga flerbostadshus, däremot medför förslaget två tillbyggnader av lokstallet, en större och en mindre, beläget i östra delen av planområdet.



Figur 3. Situationsplan över tillbyggnader av lokverkstaden inom Långsele 3:179 (Konceptskiss, 2026).

Den större tillbyggnaden innebär att en fasad på lokstallets kortsida rivs och ny verksamhetsbebyggelse förlängs i västlig riktning. Tillbyggnaden kommer ha en högre nockhöjd än befintliga lokstallet, ca 13,5 meter, illustration 1 och 2. Detta för att möjliggöra för verksamhetens utökade verksamhetsbehov av att kunna hantera större och längre tåg.

En mindre tillbyggnad planeras också utföras i lokstallets norra fasad. Gestaltningen av denna del anpassas väl till det befintliga lokstallet utifrån volym, höjd, takutformning samt färg- och materialval enligt framtagen konceptskiss. Till exempel ska denna ha samma höjd som det befintliga lokstallet, från framsidan av lokstallet kommer denna tillbyggnad därför inte synas.

Lokstallet bedöms äga särskilt höga kulturvärden ur lokalhistorisk, arkitektonisk och tekniskt hänseende. Viktiga karaktärsdrag som särskilt återges i *Remissyttrande Långsele Lokstall*

(2025) och som måste tas hänsyn till är lokstallets solfjäderformade gestaltning, det gamla vattentornet med dess välbevarade fasad, fönsterbågar och arkitektur samt lokstallets tegelfasad med profileringar.

I planförslaget är det viktigt att placering och utformning av lokstallets tillbyggnad blir väl gestaltad avseende form, materialitet och historisk läsbarhet, i relation till de befintliga återstående delar av lokstallet och byggnadens viktiga arkitektoniska- och kulturmiljövärden. Med anledning av tillbyggnadens utökning i riktning mot befintligt flerfamiljshus med närmaste bostadsmiljö, medför även särskild hänsyn avseende gestaltning och utformning av anslutande närmiljö för att begränsa inverkan på närliggande omgivning och bostadsbebyggelse.

I och med arbetet med planförslaget har en konceptskiss tagits fram avseende tillbyggnadens gestaltning med hänsyn till angivna kulturmiljövärden samt hur byggnaden relaterar till befintlig bostadsbebyggelse, *Railcare långsele om- och tillbyggnad av lokverkstad D0252014, AFRY, 2026-01-30.*

Föreslagen gestaltning tar hänsyn till dessa kulturhistoriska värden

- Byggnadens cirkulära form behålls.
- Tegelfasaderna hos byggnaden behålls och rustas upp där så krävs. De kraftiga markerade murpelarna mellan portöppningarna kvarstår.
- Granitsockeln på östra sidan berörs inte av om- och tillbyggnaden. På västra sidan sker tillbyggnad.
- Takform och takmaterial på befintliga byggnaden behålls. Låglutande tak på tillbyggnad.
- Tegelmurade valv vid portar och fönster behålls på befintlig byggnad. Ursprungliga stallportar är ersatta sedan långt tidigare. Portarna mot vändskivan ersätts av nya med enhetligt utseende. Upptagning av igensatta fönster utreds.
- Möte mellan befintlig och tillbyggnad ska markeras och klart framgå. Nya fasadmaterial och kulör ska vara i samklang med befintliga historiska järnvägsbyggnader.

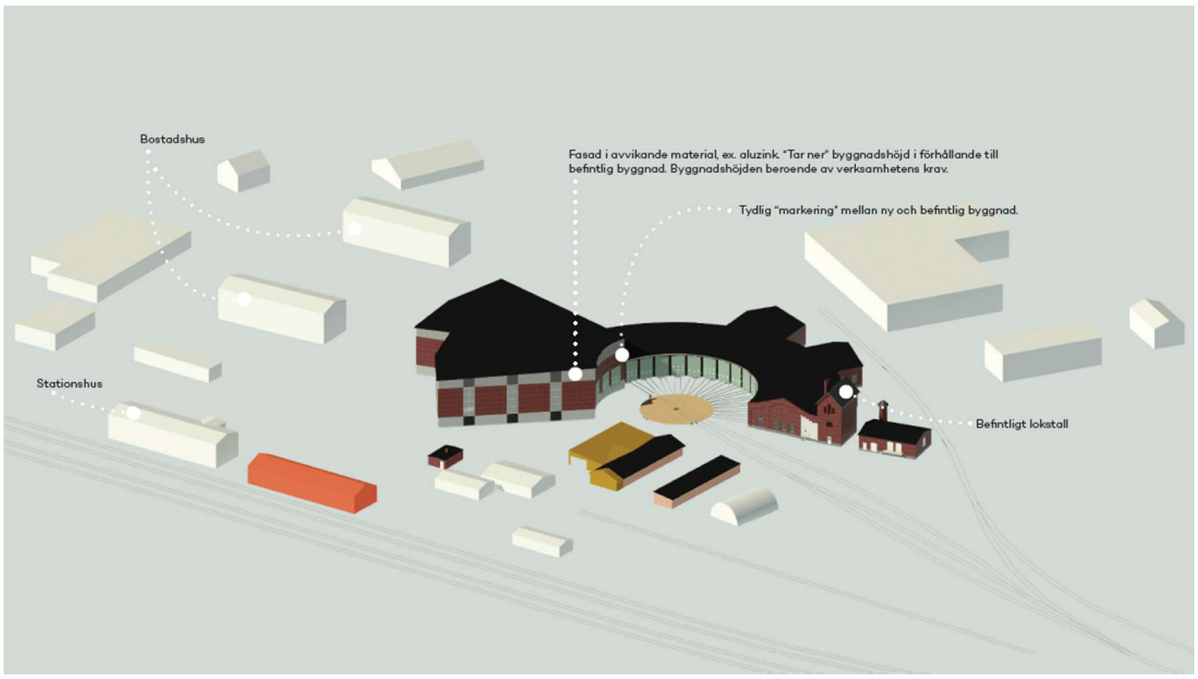


Illustration 1. Övergripande illustration av befintlig verksamhet med tillbyggnader i relation till övrig bebyggelse i området (konceptskiss, 2026).

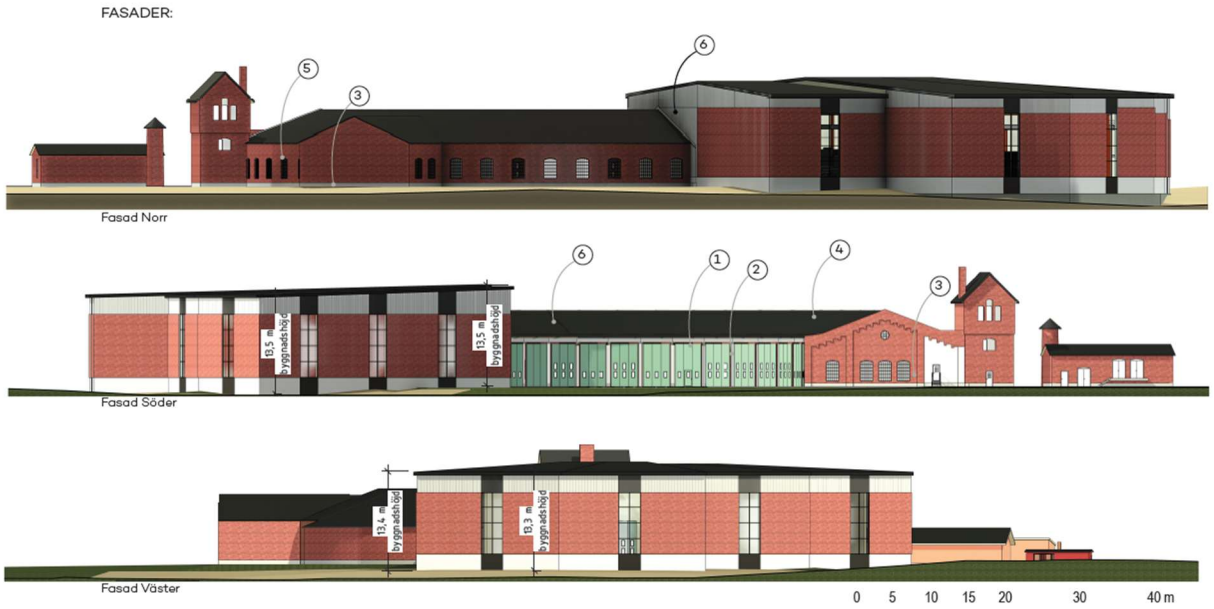


Illustration 2. Fasadvyer av befintligt lokstall med tillbyggnader (konceptskiss, 2026).

Kulturmiljö

Långsele lokstall som är beläget i planområdets östra del, ingår i ett större stationsområde med perrong, stationsbyggnad och godsmagasin. Järnvägen kom till Långsele 1886 via norra stambanan mot Sollefteå. 1893 anslöt ådalsbanan Sollefteå - Härnösand och på 1920-tal byggs inlandsbanan ut. Långsele lokstall uppförs 1903. Långsele gamla centrum växte fram utmed affärsgatan intill stationsområdet med affärer, bostäder och gästgiveri. På 1920-tillkommer SJ personalbostäder i tidstypiska 1920-talsklassisism och nationalromantik. Lokstallsbyggnad med övrigt stationsområde finns utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.

Lokstallet är uppfört av tegel och följer den speciella solfjädersform som alla lokstallar har, och som till sitt yttre därmed berättar tydligt om sin ursprungliga funktion. Denna tegelarkitektur är påkostad och väl utformad, vilket är ovanligt i relation till dagens byggnader. Äldre industriella tegelarkitektur utgör därmed unika inslag i stadsbilden. Lokstallet är delvis välbevarad men har försetts med nya garageportar på senare tid. Tegelarkitekturen och dess solfjädersform är välbevarad. Intill finns också det gamla vattentornet i samma nationalromantiska tegelarkitektur.



Foto på lokstallet. Det gamla vattentornet skymtas till höger i bilden



Foto på lokstallets västra del samt vändplattan framför byggnaden.

I tidigt planskede fördes dialog med antikvarie vid Västernorrlands länsmuseum där man i *Remissyttrande Långsele Lokstall (2025)* gav en översiktlig bedömning angående området höga kulturvärden och betydelse för förståelse av Långsele moderna historia.

Vidare angavs att byggnaderna kring stationsområdet bedöms äga särskilt värdefulla kulturvärden ur historiskt, arkitektoniskt-, tekniskt, samhälls- och lokalhistoriskt perspektiv. Lokstallet ingår i en bebyggelsemiljö tillsammans med stationshus, perrong, vattentorn och magasin. Lokstallet används som lokstall och ligger nära järnvägen, vilket gör att den utgör en betydande funktion för förståelsen av områdets infrastrukturhistoria. Järnvägsstationen och dess kringbyggnader utgör viktiga beståndsdelar för platsens identitet och kärnvärden.

Viktiga karaktärsdrag:

1. Lokstallets solfjäderformade arkitekturgestaltning.

2. Gamla vattentornet med dess välbevarade fasad, fönsterbågar och arkitektur.

3.Tegelfasader med profileringar.

Konsekvenser

En utbyggnad av befintlig verksamhet medför att en större tillbyggnad vid lokstallets västra kortsida. En fasad kommer behöva rivas där tillbyggnaden ska ansluta mot befintligt lokstall. Denna tillbyggnad är också högre än befintlig bebyggelse med undantag för tornet på lokstallets östra sida. Tillbyggnaden har en nockhöjd om cirka 14 meter.

En mindre utbyggnad planeras också i nordlig riktning. Denna del är väl anpassad efter befintligt lokstall med avseende på volym, höjd, takutformning samt färg- och materialval enligt framtagen konceptskiss. Till exempel har denna utbyggnad samma nockhöjd som befintligt lokstall. Förutom delar av fasaden där de två tillbyggnaderna planeras kommer i övrigt ingen större del av lokstallet rivas.

Lokstallet bedöms äga särskilt höga kulturvärden ur lokalhistorisk, arkitektonisk och tekniskt hänseende. Viktiga karaktärsdrag som särskilt återges i *Remissyttrande Långsele Lokstall (2025)* och som måste tas hänsyn till är lokstallets solfjäderformade gestaltning, det gamla vattentornet med dess välbevarade fasad, fönsterbågar och arkitektur samt lokstallets tegelfasad med profileringar.

I planförslaget är det viktigt att placering och utformning av lokstallets tillbyggnad blir väl gestaltad avseende form, materialitet och historisk läsbarhet, i relation till de befintliga återstående delar av lokstallet och byggnadens viktiga arkitektoniska- och kulturmiljövärden. Med anledning av tillbyggnadens utökning i riktning mot befintligt flerfamiljshus med närmaste bostadsmiljö, medför även särskild hänsyn avseende gestaltning och utformning av anslutande närmiljö för att begränsa inverkan på närliggande omgivning och bostadsbebyggelse.

I utformningen av tillbyggnaderna kommer hänsyns avseende viktiga arkitektoniska- och kulturmiljövärden tas i beaktande. En konceptskiss har i och med arbetet av planförslaget tagits fram, *Railcare långsele, om- och tillbyggnad av lokverkstad D0252014, AFRY. 2026-*

01-30, där aspekter som tillbyggnadens uttryck, form, läsbarhet och materialitet m.m. till befintliga kulturmiljövärden samt arkitektoniska värden har studerats.

Föreslagen gestaltning tar hänsyn till dessa kulturhistoriska värden

- Byggnadens cirkulära form behålls.
- Tegelfasaderna hos byggnaden behålls och rustas upp där så krävs. De kraftiga markerade murpelarna mellan portöppningarna kvarstår.
- Granitsockeln på östra sidan berörs inte av om- och tillbyggnaden. På västra sidan sker tillbyggnad.
- Takform och takmaterial på befintliga byggnaden behålls. Låglutande tak på tillbyggnad.
- Tegelmurade valv vid portar och fönster behålls på befintlig byggnad. Ursprungliga stallportar är ersatta sedan långt tidigare. Portarna mot vändskivan ersätts av nya med enhetligt utseende. Upptagning av igensatta fönster utreds.
- Möte mellan befintlig och tillbyggnad ska markeras och klart framgå. Nya fasadmaterial och kulör ska vara i samklang med befintliga historiska järnvägsbyggnader.

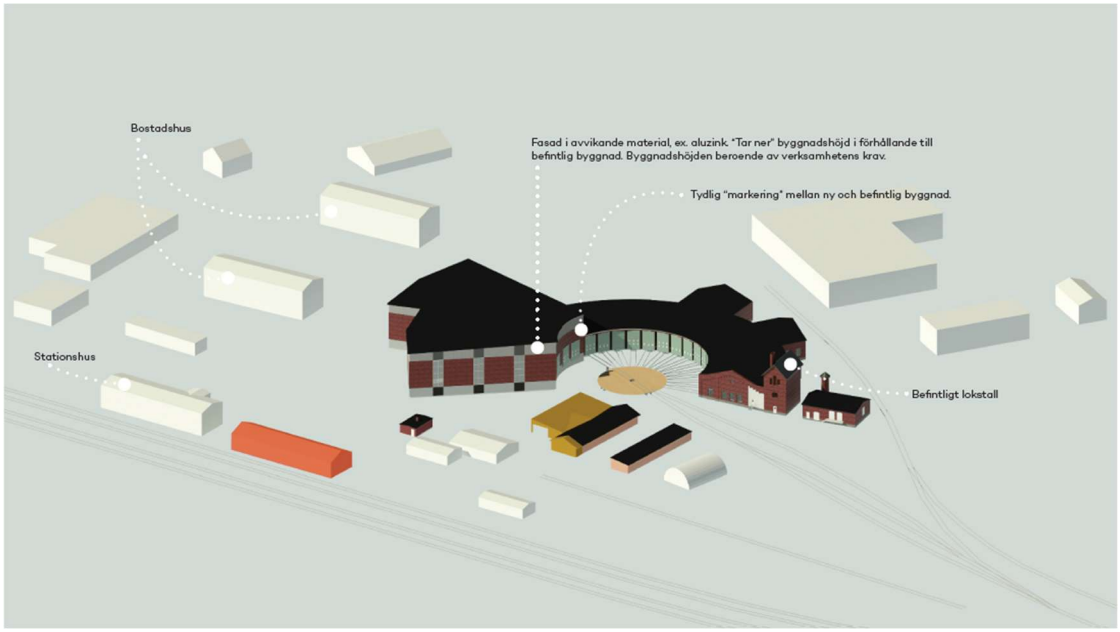


Illustration 3. Övergripande illustration av befintlig verksamhet med tillbyggnader i relation till övrig bebyggelse i området (Konceptskiss 2026-01-30).

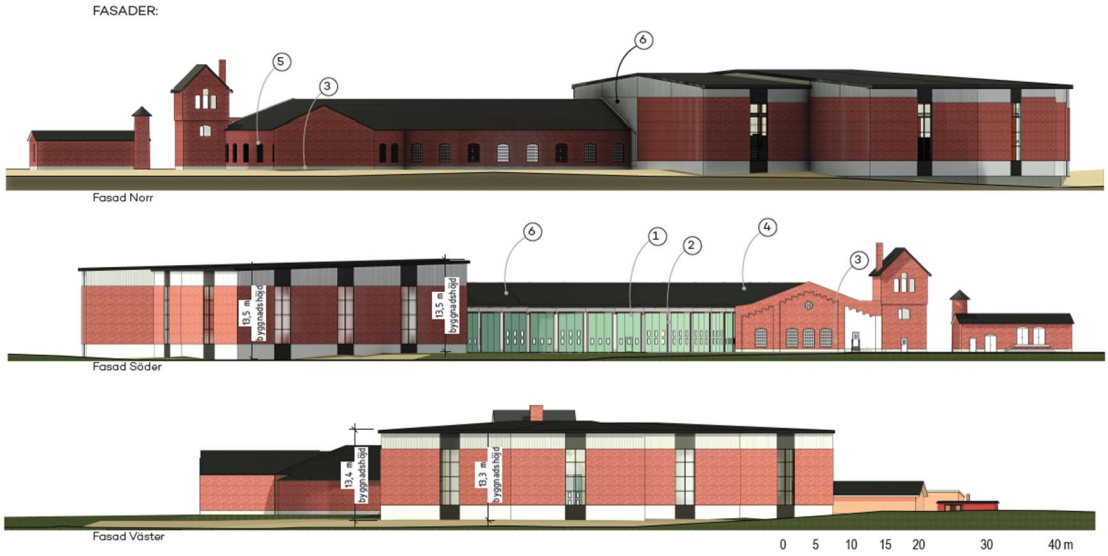


Illustration 4. Fasadvyer av befintligt lokstall med tillbyggnader (konceptskiss, 2026-01-30).

Det kommer bli särskilt viktigt i efterkommande bygglovssked att de aspekter som belyses i *Remissyttrande Långsele Lokstall (2025)* samt framtagen konceptskiss beaktas och efterföljs. För att skydda återstående del av lokstallet med tillhörande vändskiva samt omnämnt vattentorn regleras detta med en bestämmelse om rivningsförbud samt ett förtydligande av varsamhetskravet.

Bestämmelsen r_1 - rivningsförbud prövas vid ansökan om rivningslov och innebär att byggnaden, i detta fall lokstallet, inte får rivas. Bestämmelsen rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme och bygglov för till exempel byte av fasadbeklädnad, ändringar som påverkar byggnadens utseende eller rivning av interiöra delar kan inte nekas med hänvisning till en bestämmelse om rivningsförbud. För att säkerställa att ändring och tillbyggnad av lokstallet görs varsamt och byggnadens kulturvärden kan tas tillvara har detaljplanen därför även kompletterats med en varsamhetsbestämmelse, k_1- *Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär vad gäller exteriör och arkitektur. Beakta särskilt byggnadens form, volym, material, färgsättning och detaljeringsnivå.* Denna bestämmelse gäller för det befintliga lokstallet.

Bestämmelserna r_1 - *Byggnaden får inte rivas* och k_1- *Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär vad gäller exteriör och arkitektur. Beakta särskilt byggnadens form, volym, material, färgsättning och detaljeringsnivå,* används även för panncentralen öster om lokstallet med tillhörande skorsten. Panncentralen och den bevarade delen av den ursprungligen högre skorstenen har betydelse för att förstå lokstallets funktionella och tekniska drift, och bidrar därmed till områdets samlade kulturhistoriska värde.

För att säkerställa att utformningen av nya byggnader och tillbyggnader beaktar och samspelar med befintlig kulturmiljö samt bostadsområdet i öster regleras verksamhetsområdet också med en utformningsbestämmelse, f_1 som avser - *Byggnader och tillbyggnader ska anpassas till sin omgivning i fråga om form, materialval och kulörer. Fasader ska utformas med hög kvalité så att en god helhetsverkan erhålls.*

Motivet med samtliga bestämmelser om rivningsförbud, varsamhet och utformning är sammanfattningsvis att säkerställa att ändringar och tillbyggnader av lokstallet sker med

varsamhet och med hänsyn till befintliga kulturvärden. Det är av betydelse att de aspekter som lyfts i *Remissyttrande Långsele Lokstall (2025)* samt framtagen konceptskiss (2026-01-30) beaktas och efterföljs.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Angränsande, norr om planområdet, finns angivet fornlämningsområde. Delar av det utpekade området är bebyggt och 2023-11-03 genomfördes en arkeologisk utredning inom del av platsen, inom fastigheten Långsele 14:6, och inga fornlämningar eller fynd påträffades.

Konsekvenser

Ingen vidare utredning bedöms behövas. Området är präglat av bebyggelse och verksamheter och det finns inga indikationer på att det ska finnas fornlämningar inom planområdet.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet är relativt centralt beläget med gångavstånd till Långsele samhälle. Planområdet gränsar i söder mot Stationsgatan, som följer jämsmed järnvägen. Bebyggelsemiljö i närområdet med järnvägsstations och övriga byggnader, präglas till stor del av järnvägsområdet och områdets infrastrukturhistoria och anses vara kulturhistoriskt värdefulla.

Stationsgatan övergår sedan i väster till väg 952 (Hamrevägen) som är Långsele samhälles huvudgata. I korsningspunkten mellan vägarna, återfinns centrala Långsele med livsmedelsbutik, caféer och restauranger, där bostadsområdet inom planområdet, angränsar öster om.

Närområdet utgörs till störst del av hårdgjorda ytor eller bebyggelse. Där mer stadsmässig bebyggelse med handel i bottenvåning samt livsmedelsaffärer karakteriserar området väster om planförslaget, medan den östra samt nordöstra del om planområdet domineras av verksamhetsbebyggelse och bebyggelse kopplat till järnvägen. Den grönska som till störst del återfinns i området utgörs av den gröna kil som finns inom planområdet och sträcker sig till Faxälven i söder. Denna vegetation utgör en tydlig avgränsning mellan Långseles centrala delar med bostäder, service och handel till verksamhetsområdena i öster.

Konsekvenser

Planförslaget medför att två byggrätter inom bostadsområdet i väster som finns i gällande Stadsplan för Långsele 3:47 m.fl., tas bort. Detta för att möjliggöra för expandering i västlig riktning av befintlig verksamhet som är belägen i planområdets östra del.

En utökning av verksamheten medför att del av grönområdet mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet kommer försvinna. Befintliga träd och vegetation tas bort då

tillbyggnaden av verksamheten byggs, vilket innebär att den visuella barriären som finns mellan bostadshusen och verksamheten försvinner samt att en del av bostadsområdets utomhusmiljö kommer tas i anspråk.



Figur 4. kartbild som visar planområde (streckad linje) med centrala Långsele i väster och verksamhetsområden i öster.

För att säkerställa att nya byggnader och tillbyggnader inom verksamhetsområdet beaktar och samspelar med befintlig kulturmiljö samt bostadsområdet i väster regleras till exempel bestämmelser om utformning i detaljplanen. Vidare säkerställs ett byggnadsfritt avstånd om 10 meter från fastighetsgräns inom verksamhetsområdet samt att mark reserveras för att bevara kvarvarande grön- och lekområde inom bostadsområdet genom bestämmelser i plankartan.

Verksamheten har även för avsikt att uppföra ny vegetation i form av träd och buskar mellan verksamheten och bostadsfastigheten enligt *konceptskiss* (2026).

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Ingen påverkan.

Grönstruktur och rekreation

Grönyta avser samtliga gröna element i tätorterna oavsett om de är tillgängliga för allmänheten eller inte (SCB).

Inom planområdet återfinns en grön kil- eller korridor mellan befintligt bostadsområdet i väster samt verksamhetsområdet i öster. Korridoren utgör en del i en större grönstruktur som i

nordlig riktning sträcker sig till Faxälven, medan järnvägen/stambanan utgör en barriär och bryter korridoren i sydlig riktning.

Grönytan har varierad vegetation och är en del av bostadsområdets närmiljö- och område för utevistelse. Området kan användas av enstaka närboende för lek- och rekreation, men inga tydliga stigar finns eller andra indikationer som visar på att platsen nyttjas i hög grad. Grönytan utgör också en visuell barriär mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör att befintlig verksamhet kan expandera sin verksamhet i västligriktning. Del av den vegetation som återfinns mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet kommer därmed försvinna samt del av bostadsområdets utomhusmiljö kommer tas i anspråk.

Större delen av marken inom bostadsområdet reglers i gällande plan med bestämmelsen mark som icke får bebyggas, så kallad prickmark. För att säkerställa kvarstående del av bostadsområdets utemiljö bevaras för grön- och lekområde reserveras fortsatt ett område för detta i den östra delen av bostadsområdet i plankartan, med $ö_1$ och avser - *mark som inte får förses med byggnad som inte främjar lek eller rekreation.* Bestämmelsen innebär fortsatt att området inte får förses med byggnad med undantag för sådana som främjar lek och rekreation. Till exempel paviljong, grillplats med tak eller annan mindre bebyggelse som främjar lek eller rekreation kan därmed uppföras inom det avgränsade området.

Inom verksamhetsområdet säkerställs ett byggnadsfritt avstånd om 10 meter från fastighetsgräns genom att mark reserveras för underjordiska ledningar (u_1) i plankartan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa mark för markkabel och kommunal ledning som ska vara åtkomlig för ledningshavaren. Att tillskapa ett 10 meter brett byggnadsfritt område syftar även till att säkerställa ett skyddsavstånd från fastighetsgränsen mot bostadsområdet. Det med hänsyn till närheten till befintliga flerbostadshus samt deras utemiljö.

Verksamheten har för avsikt att uppföra ny vegetation i form av träd och buskar mellan verksamheten och bostadsfastigheten enligt *konceptskiss (2026)*.

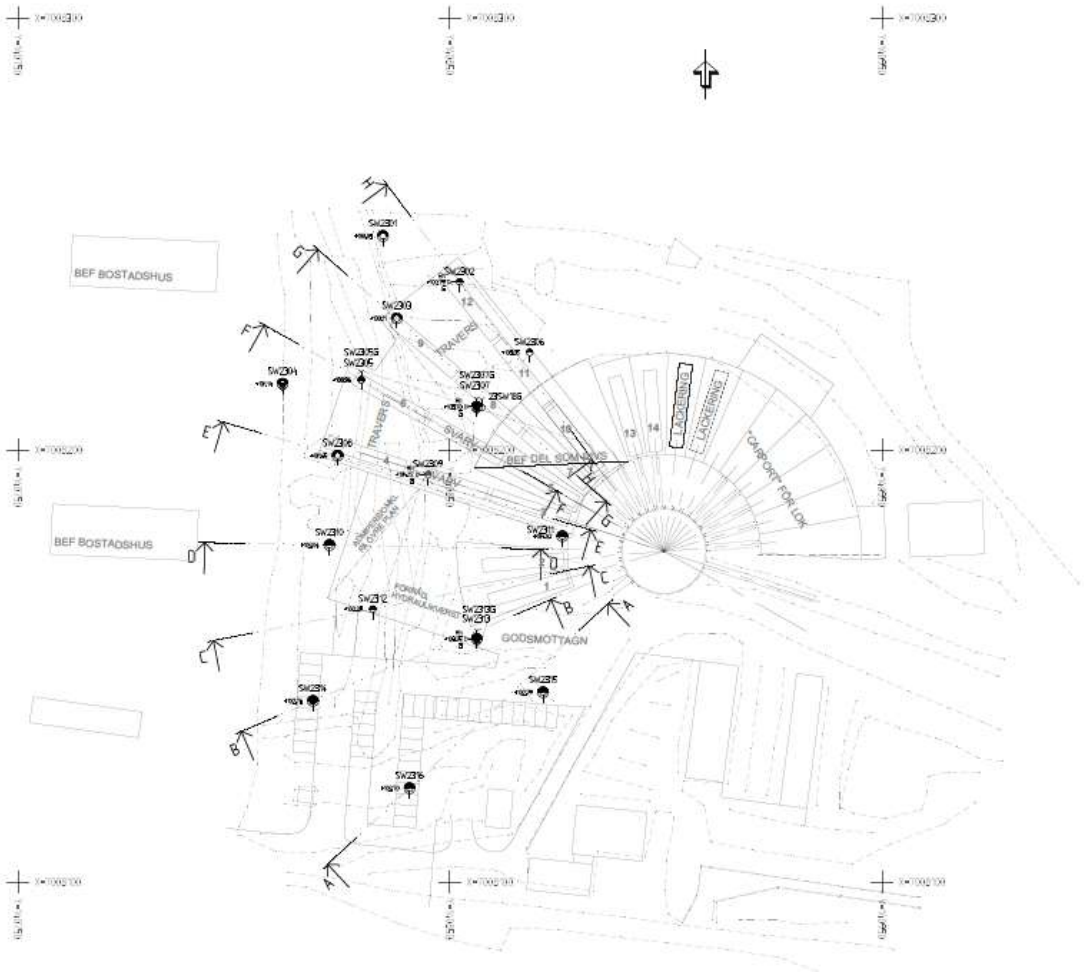


Illustration 5. Illustrationer för utomhusmiljön mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet, illustrationer framtagna av AFRY (Konceptskiss, 2026-01-30).

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i detaljplaneskedet. De geotekniska och hydrologiska förutsättningarna redovisas i Projekterings PM geoteknik, Långsele bangård (Sweco 2024).

Den geotekniska undersökningen omfattar området som i planförslaget utgör kvartersmark för verksamheter och omfattas av planerad utbyggnation.



Figur 5. Redovisning av provpunkter utförda i den geotekniska undersökningen (Projekteringsunderlag geoteknisk undersökning, G-10-1-001, 2024).

Området för kvartersmark verksamheter är beläget på förhållandevis plan mark, den höjdskillnad som finns är mellan lokstallet och området väster om lokstallet som utgör ett skogsbeklätt område där det finns ett dagvattendike. Marknivåerna inom undersökningsområdet varierar mellan +104 och +100 meter över havet.

Generellt består jorden inom undersökningsområdet av ett lager fyllning eller friktionsjord ovanpå torrskorpesilt, ovanpå lera på siltmorän. Ingen bergnivå har påträffats under undersökningen.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör för tillkommande byggrätt i området väster om befintligt lokstall.

Utfyllnad för den planerade tillbyggnaden av lokstallet kommer krävas och släntstabilitet har beräknats med karaktäristiska värden. Stabilitetsberäkningen har utgått från antagande att utfyllnad sker med bergkross och last på 100 kPa har ansatts. Resultatet av beräkningarna visar att befintliga slänter har tillfredställande släntstabilitet. Resultatet visar även att området har tillfredställande släntstabilitet vid en utbyggnad av bergskross samt vid maximal utbredd last av 100 kPa ovanpå bergkrossen.

Den geotekniska utredningen har efter samrådet kompletterats med stabilitetsberäkningar för att klarlägga stabiliteten och skredrisken mot Faxälven kopplat till det aktsamhetsområde med avseende på förutsättningar för skred i finkornig jord som är beläget i anslutning till Faxälven. Enligt den kompletterade utredningen är sannolikheten för att ett bakåtgripande skred ska utvecklas och nå planområdet låg. Skredrisken för skred i finkornig jordart inom aktsamhetsområdet mot Faxälven, vilket SGU pekat ut, bedöms enligt den geotekniska undersökningen inte medföra någon direkt påverkan på stabiliteten inom detaljplaneområdet.

I den geoteknisk undersökningen redovisas även översiktliga rekommendationer. Rekommendationerna är endast översiktliga i detta skede eftersom exakta laster från planerade tillbyggnader inte är känd.

Avseende grundläggning av ny bebyggelse finns stora skillnader i mäktighet av sedimentjord inom området. Det kan medföra att grundläggning på befintlig mark kan innebära stora sättningsskillnader. För att undvika risk för sättning kan hela eller delar av området behöva pålas. Alternativ kan vara att förbelasta jorden för att utveckla sättningar innan grundläggning utförs eller om mäktigheten är mindre gräva ut sediment för att i stället grundlägga på morän. Geotextil eller markavskiljande lager av jord eller krossmaterial bör användas på undergrunden. I områden med kolaska behöver grundläggning studeras visare. Kolaskan kan behöva schaktas bort och ersättas med godtagbart fyllnadsmaterial. Jordlagren består också av måttligt till mycket tjällyftande jordar. Grundläggning får inte ske på organisk, tjälad eller starkt störd jord. Grundläggning behöver antingen utföras frostskyddat, genom utskiftning av tjällyftande jordar eller genom termisk isolering för att förhindra skada från tjälnedträngning.

Avseende övriga hårdgjorda ytor såsom vägar och parkeringsplatser ska dessa enligt undersökningen tjäl- och bärighetsdimensioneras efter rådande terrassmaterial samt hydrogeologiska förhållanden.

Silt är en erosionkänslig jordart och undersökningen rekommenderar därför att eventuellt permanenta slänter med silt bör skyddas mot erosion. Till exempel med sprängsten eller med avbaningsmassor och sprutsådd.

Sammanfattningsvis visar den geotekniska utredningen på att släntstabiliteten är god inom undersökningsområdet. I detta skede har de geotekniska förutsättningarna inom undersökningsområdet studerats på en översiktlig nivå. I kommande byggskede när markprojektering och byggnaders placering och laster är kända kommer detaljprojektering utföras för att närmare klarlägga grundläggning av byggnader samt utreda bärighet, sättningar och släntstabilitet. Detta kommer säkerställas i efterföljande bygglovsprövning.

Inom fastigheten Långsele 3:14 har ingen geoteknisk undersökning utförts i samband med planarbetet. Fastigheten omfattas sedan tidigare av en detaljplan och i aktuellt planförslag föreslås ingen utökad byggrätt, i stället innebär förslaget att två byggrätter för flerbostadshus inom fastigheten försvinner på grund av närheten till det angränsande verksamhetsområdet. Inom bostadsfastigheten regleras byggrätten genom bestämmelsen $ö_1$ som avser – *mark som inte får förses med byggnad som inte främjar lek eller rekreation.* Inom del av fastigheten regleras marken även för – *marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader,* så kallad korsmark. Bestämmelserna innebär att det är möjligt att uppföra komplementbyggnader såsom lekplats, paviljong, garage och mindre förråd. På så sätt finns möjlighet till viss utveckling av bostadsområdet samtidigt som byggrätten begränsas

till mindre byggnationer som inte bedöms påverka de geotekniska förutsättningarna inom fastigheten.

Hydrologiska förhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen (Sweco, 2024) har grundvattenrör installerats inom området där utbyggnaden av lokstallet planeras. Grundvattenrören har lästs av två gånger under januari 2024. Ett rör fanns på platsen sedan tidigare och avlästes maj 2023.

Konsekvenser

Grundvattennivån har uppmätts och varierar mellan 1–4 meter inom undersökningsområdet. Bakom lokstallet är grundvattnet på cirka + 100 meter. Det motsvarar cirka fyra meter under markytan bakom befintligt lokstall och en meter i västra delen vilket ungefär sammanfaller med botten av befintligt dike. I södra delen av det undersökta området är grundvattnet cirka 2,8 meter under befintlig markyta.

Grundvattennivåer varierar mellan årstider och nederbördsförhållanden. I senare skeden kan därför andra nivåer än de angivna i den geotekniska undersökningen förekomma.

Sociala faktorer

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg). Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Ett mindre grönområde med varierad vegetation återfinns mellan befintligt bostadsområde och aktuellt verksamhetsområde och utgör en tydlig ”grönbarriär” mellan verksamhetsområdets övergång till Långsele samhälle med flerbostadshus och service. Grönområdet är relativt kuperat och har en tydlig sluttning från verksamhetsområdet ned till bostadsområdet, som sedan går över till en öppen dagvattenlösning i form av ett dike. Området kan användas av enstaka närboende för lek- och rekreation, men inga tydliga stigar finns eller andra indikationer som visar på att platsen nyttjas i hög grad.

Konsekvenser

Tillgång till ytor för lek och utevistelse i anslutning till bostad är viktigt var man än bor i kommunen och ska säkerställa behovet av närhet till funktioner som ger livskvaliteter i vardagslivet. Generellt hänvisas det till de allmänna kraven och riktlinjerna i plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler (BBR) för hur friytor ska anordnas.

Enligt PBL måste friytor vara tillräckligt stora och lämpliga för lek och utevistelse. Behovet av yta måste finnas med som grundförutsättningar vid planläggningen. Alla barns lika rätt till högkvalitativa och utvecklande utemiljöer är en demokratifråga och lika förutsättningar för detta ska finnas oavsett var man bor. Kommunövergripande riktlinjer är inte juridiskt

bindande, men kan säkerställa rätt storlek och kvalitet på friyta i hela kommunen. Kommunen har varken i översiktsplanen eller annat vägledande styrdokumentet tagit fram riktlinjer avseende friytor i kommunen.

Friyta och behov av friyta inom planeringen är i första hand utformat utifrån ett socialt perspektiv avseende olika livskvaliteter. I utformning av friytor är det dock eftersträvansvärt med andra funktioner som inte direkt är kopplade till upplevelsevärden i vardagslivet. I den täta staden med en växande andel hårdgjord yta utgör en väl utformad friyta ett tillskott i hanteringen av dagvatten inom kvartersmarken och i området. Det kan röra sig om genomsläpplig mark eller att ytan i sig är utformad så att en lokal fördröjning av dagvattnet kan uppnås. Sedan kan exempelvis en rik vegetation både ge goda upplevelsevärden samtidigt som den bidrar till en renare luft.

Planförslaget möjliggör att befintlig verksamhet kan expandera sin verksamhet i västlig riktning. Det kommer medföra att större del av den vegetation som återfinns mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet kommer försvinna och en del av bostadsområdet utemiljö kommer tas i anspråk till följd av planförslaget. Grönområdet norr om planområdet berörs inte av planförslaget.

För att beakta de närboendes utemiljö och säkerställa kvarvarande friyta regleras mark inom planområdet för att säkerställa byggnadsfria områden samt områden som endast får förses med byggnad som främjar lek och rekreation med bestämmelser i plankartan.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Det grönområde som återfinns mellan verksamheten och bostadsområdet idag, medför en viss skuggning för bostadsområdets utomhusmiljö, vilken varierar utifrån tidpunkt på dagen samt vilken tid på året.

Konsekvenser

Ingen skuggstudie har tagits fram i och med arbetet med planförslaget.

Verksamhetens exploatering i riktning mot bostadsområdet anses inte komma att påverka flerfamiljshusens tillgång till dagsljus. Däremot kan planerad exploatering medföra en påverkan på utomhusområdets soltillgång, mer än vad befintlig vegetation idag medför, i området intill där den större tillbyggnaden planeras uppföras.

Barnperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen.

Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras

på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter.

Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har barn, enligt barnkonventionen, även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Konsekvenser

Enligt plan- och bygglagen måste friytor vara tillräckligt stora och lämpliga för lek och utevistelse. Enligt PBL, är behovet av lämpliga platser för lek och utevistelse ett allmänt intresse som vid planläggning ska tillgodoses inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse. Det finns däremot inget lagkrav avseende friytetillgång, i bemärkelsen friyta per invånare eller närhet till friytor. Behovet av yta måste finnas med som grundförutsättningar vid planläggningen. Alla barns lika rätt till högkvalitativa och utvecklande utemiljöer är en demokratifråga och lika förutsättningar för detta ska finnas oavsett var man bor.

I detaljplaneringen har man möjlighet att skapa förutsättningar för att säkra tillräckliga friytor vid bostäder, skola, fritidshem och förskola. Planförslaget medför att friyta för närboendes utemiljö tas i anspråk, för att möjliggöra verksamhetens expandering av verksamheten.

Det blir därmed särskilt viktigt att reglera återstående del av friytan som är tillgängliga för barnen inom bostadsgården, med bestämmelse som syftar till att säkerställa friytan i framtiden samt att möjliggöra för uppförande av till exempel grillplats med tak, paviljong eller andra byggnadsverk som kan främja ytterligare till lek- och reaktion. Vilket även kan bidra positivt till området avseende trygghet och social hållbarhet. Utomhusmiljön har vid dialog med bostadsbolaget Solatum, beskrivits som omtyckt och värdefullt. Kvalitéer som i efterkommande bygglovsprocess särskilt ska beaktas.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

Konsekvenser

Planområdet är relativt plant, vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Störst förändring medför planförslaget i planområdets östra del, i det område som regleras för verksamhetsändamål.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Vid nybyggnationer och ombyggnader ska plan- och bygglagens krav på tillgänglighet uppfyllas och utomhusmiljön ska vara tillgänglig för rörelsehindrade både avseende lutningar och markbeläggning.

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer, m.m. utan problem. Det blir särskilt viktigt att beakta i efterkommande bygglovsskede avseende de parkeringsytor samt utomhusmiljö som planförslaget möjliggör för.

Planförslaget kan bidra positivt till den upplevda tryggheten av området, då förslaget uppskattas generera mer liv och rörelse till platsen i och med utökning av befintlig arbetsplats. Däremot under tider när verksamheter håller stängt kan området upplevas ödsligt och stora parkeringsytor kan upplevas otrygga. Områdets utformning och belysning ska motverka känslan av otrygghet. Det ställer krav på att ytor som parkeringsplatser, entréer och fasader utformas med omsorg för att upplevas trygga och attraktiva i en mänsklig skala.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns ingen infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Trafikanter hänvisas idag till befintligt vägnät utanför planområdet.

Konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar avseende gång- och cykeltrafiken. Viss ökning av fordonstrafiken kan förväntas när verksamheten bygger ut. Då verksamheten riktar sig till järnvägsfordon kommer eventuell ökning av fordonstrafik utgöra personalresor, leveranser och varutransporter till och från planområdet. Denna trafikmängd bedöms inte vara så stor att trafikproblem skapas eller trafiksäkerheten äventyras.

Kollektivtrafik

Tre olika busslinjer trafikerar i Långsele.

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

Samtliga linjer stannar på hållplatsen Köpmangatan i centrala Långsele, cirka 300 meter från planområdet.

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

Generellt är turtätheten låg.

Konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar avseende kollektivtrafik.

Fordonstrafik

Planområdet omfattar inget gatunät. Planområdet gränsar till Stationsgatan som är en kommunal gata, som övergår till större väg 952 (Hamrevägen), nordväst om planområdet.

Väg 952 går genom Långsele samhälle och passerar i direkt anslutning till både centrum, med bland annat matvaruhandel, restauranger, samt skola och äldreboende. Väg 952 är en statlig väg.

Konsekvenser

Inom verksamhetsområdet förekommer fordonstrafik främst från personbilar för personal, kunder och underleverantörer, lastbilar med varutransport och leveranser samt även arbetsmaskiner och driftfordon för verksamhetsrelaterade uppgifter och underhåll såsom snöröjning och sandning.

Då detaljplanen medför utökning av verksamheten kan en viss ökning av fordonstrafiken till och från området förväntas, till exempel tillkommande personalresor och utökning av leveranser och varutransporter. Annan fordonstrafik, avseende arbetsmaskiner och driftfordon sker till stor del inom verksamhetsområdet och medför ingen ökad trafik utanför detta område.

Planen medger ingen utökad byggrätt inom bostadsfastigheten, i stället tas två outnyttjade byggrätter bort. Inom bostadsfastigheten bedöms därför planen inte medföra några förändringar som medför en ökning av fordonstrafiken.

Bedömningen är att även om viss trafikökning kan förväntas, är denna inte så stor att trafikproblem skapas eller trafiksäkerheten äventyras.

Parkering, varumottagning och angöring

Parkering i planområdet sker idag inom respektive fastighet.

Avlastning av gods till verksamhetsområdet sker idag vid utfarten vid lokstallet eller framför byggnaden.

Konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar avseende parkeringsbehov för bostadsområdet. I och med att planförslaget medför att två outnyttjade byggrätter tas bort, anses parkeringsbehovet inom bostadsområdet vara mer än tillräckligt. Däremot för att uppmuntra och möjliggöra för mer hållbart resande, regleras delar av marken i anslutning till bostadsområdets parkeringsytor ändrats till mark som endast får förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, så kallad korsmark. Där uppförande av enklare byggnader möjliggörs, exempelvis cykelgarage.

Avseende verksamhetens behov av parkering och varumottagning ska detta lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov. Planhandlingarna säkerställer endast att det finns tillräckligt utrymme för parkeringsplatser utifrån verksamhetsutövarens bedömning. Uppförande av cykelparkering är även möjligt inom planområdet reglerat för verksamhetsändamål.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Planområdet är beläget cirka 140 meter från Faxälven. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har tagit fram en översvämningskartering längs Ångermanälven och

omfattar även Faxälven förbi Långsele. Karteringen visar översvämningsutbredning vid ett 100-årsflöde somt vid ett beräknat högsta flöde. Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning enligt MSB:s kartering.

Översiktlig analys av skyfallsscenario har genomförts i samband med framtagande av dagvattenutredningen. Denna utgår från regnvolym motsvarande ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 1,25. Resultatet visar att det skapas vattenansamlingar på fastigheten Långsele 3:179, i huvudsak på planerad parkeringsplats samt vändskivan framför lokstallet. Djupare vattensamling uppstår också i diket nordväst om verksamhetsområdet. Parkeringsytan behöver höjdsättas så att avvattning kan säkerställas mot dagvattenledning i väst.

Konsekvenser

Det bedöms inte föreligga risk för översvämning inom planområdet. Höjdsättningen av området är däremot viktig eftersom det annars finns risk att det uppstår vattenansamlingar vid skyfallsregn inom verksamhetsområdet. Det är därför viktigt att inga lågpunkter skapas intill byggnader eller annan viktig infrastruktur. Detta säkerställs under bygglovsprövningen.

Inom bostadsområdet planeras det inte för någon tillkommande byggrätt, bedömningen är därför att risken för översvämning och skyfall inom detta område inte påverkas av planförslaget.

Risk för ras, skred och erosion

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i detaljplaneskedet. De geotekniska och hydrologiska förutsättningarna redovisas i Projekterings PM geoteknik, Långsele bangård (Sweco 2024).

Området för kvartersmark verksamheter är beläget på förhållandevis plan mark, den höjdskillnad som finns är mellan lokstallet och området väster om lokstallet som utgör ett skogsbeklätt område där det finns ett dagvattendike. Marknivåerna inom undersökningsområdet varierar mellan +104 och +100 meter över havet.

Utfyllnad för den planerade tillbyggnaden av lokstallet kommer krävas och släntstabilitet har beräknats med karaktäristiska värden. Stabilitetsberäkningen har utgått från antagande att utfyllnad sker med bergkross och last på 100 kPa har ansatts. Resultatet av beräkningarna visar att befintliga slänter har tillfredställande släntstabilitet. Resultatet visar även att området har tillfredställande släntstabilitet vid en utbyggnad av bergskross samt vid maximal utbredd last av 100 kPa ovanpå bergkrossen.

Silt är en erosionkänslig jordart och undersökningen rekommenderar därför att eventuellt permanenta slänter med silt bör skyddas mot erosion. Till exempel med sprängsten eller med avbaningsmassor och sprutsådd.

Den geotekniska utredningen har efter samrådet kompletterats med släntstabilitetsberäkningar för att klarlägga stabiliteten och skredrisken mot Faxälven kopplat till det aktsamhetsområde utpekat av SGU med avseende på förutsättningar för skred i finkornig jord som berör planområdet. Enligt beräkningarna är sannolikheten för ett bakåtgripande skred som utvecklas fram till planområdet låg. De beräknade glidytorna som inte uppfyller ställda krav är belägna på ett betydande avstånd från planområdet och har dessutom erhållits vid antaganden som bedöms vara mycket ogynnsamma. För att planområdet ska påverkas krävs därför inte enbart att ett initialt skred utlöses närmare Faxälven, utan även att skredet utvecklas bakåt i flera

efterföljande skeden och passerar markområden där beräkningarna inte indikerar otillfredsställande stabilitet.

Markområdet mellan Faxälvens slänt och planområdet är flackt vilket minskar förutsättningarna för ett fortsatt bakåtgripande skredförlopp. Utifrån beräkningarna bedöms skredrisken inom aktsamhetsområdet mot Faxälven inte ha något direkt påverkan på stabiliteten inom detaljplaneområdet.

I detta skede har de geotekniska förutsättningarna inom undersökningsområdet studerats på en översiktlig nivå. I kommande byggskede när markprojektering och byggnaders laster och placering är kända behöver detaljprojektering utföras för att närmare klarlägga grundläggning av byggnader samt vidare utreda bärighet, sättningar och släntstabilitet. Detta kommer säkerställas i kommande bygglovsprövning.

Konsekvenser

Utifrån utförd stabilitetsberäkning bedöms det inte föreligga risk för ras inom planområdet. Erosionskydd kan enligt utredningen behövas om permanenta slänter med silt anläggs. Detta kommer säkerställas i efterföljande bygglovsprövning, när markprojektering samt byggnaders placering och laster är kända.

Inom västra delen av planområdet, inom bostadsområdet, planeras det inte för någon ny bebyggelse. Outnyttjade byggrätter för ytterligare två flerfamiljshus tas bort och i övrigt begränsas byggrätten med bestämmelserna ö$_1$, *marken får inte förses med byggnad som inte främjar lek eller rekreation* samt begränsning av markens utnyttjande, *marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader*. På så sätt finns möjlighet till viss utveckling av bostadsområdet samtidigt som byggrätten begränsas till mindre byggnationer som inte bedöms påverka de geotekniska förutsättningarna inom fastigheten.

Inom planområdet bedöms det därmed inte föreligga någon risk för ras, skred och erosion.

Förorenad mark

Planområdet är delvis beläget inom Långsele bangård och lokstallet har funnits på platsen sedan början av 1900-talet. Olika typer av verksamheter har pågått under lång tid inom bangården och det har tidigare även gjorts flera undersökningar om förekomsten av föroreningar samt även efterbehandlingsåtgärder.

Utifrån de tidigare inventeringar, riskbedömningar samt efterbehandlingsåtgärder som utförts inom bangården har två översiktliga samt en kompletterande miljöteknisk mark- och vattenundersökning genomförts.

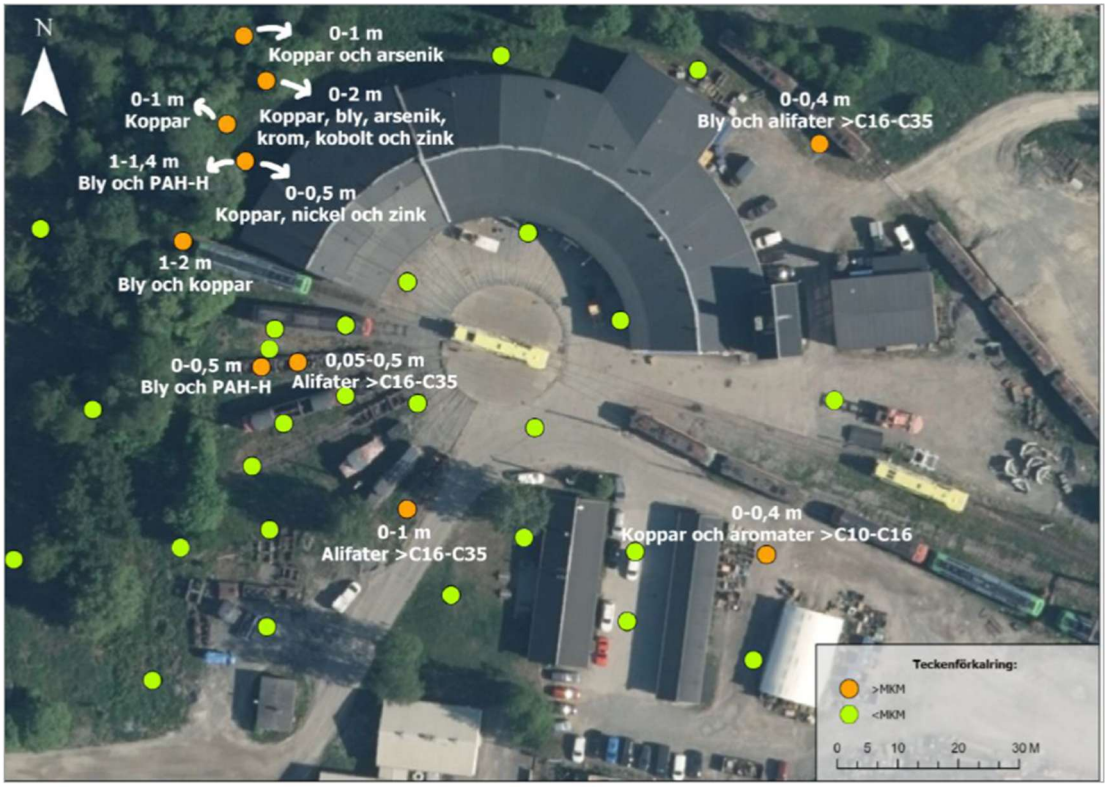
I samband med de två översiktliga miljötekniska mark- och vattenundersökningarna (daterad 2023-06-27 och 2024-02-26) påträffades föroreningar inom fastigheten Långsele 3:179 som överskred riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) inom delar av området. Med anledning av det genomfördes en kompletterande miljöteknisk markundersökning (Sweco 2025-09-03). Syftet med utredningen är att klarlägga vilka föroreningar som finns inom området där lokstallet är beläget, vilka risker de medför för planerad markanvändning samt behov av åtgärder. I den kompletterande undersökningen har resultatet från de två tidigare undersökningarna (2023-06-27 samt 2024-02-26) vägts in i den samlade bedömningen.

Det finns generella riktvärden för föroreningar i jord som används vid förenklade riskbedömningar av förorenad mark. Riktvärdena anger den nivå när acceptabel påverkan på människor eller miljö bedöms föreligga. Riktvärdena avser även två typer av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). KM omfattar exempelvis användning för bostäder eller skola. MKM omfattar exempelvis industrier, kontor eller vägar. Markanvändningen inom fastigheten Långsele 3:179 som föreslås planläggas för verksamheter bedöms motsvara riktvärdena för MKM.

Vid framtida masshantering och eventuellt borttransport av massor jämförs uppmätta halter mot Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk (MRR) och Avfall Sveriges gränsvärden för farligt avfall (FA). MRR anger nivåer för vilken massor kan återanvändas utan anmälan till tillsynsmyndigheten. FA avser rekommenderade haltgränser för förorenade massor som vid deponering klassas som farligt avfall. Avseende riktvärden för grundvatten utgår undersökningen från de senaste webbaserade bedömningsgrunderna från SGU användas.

Området som omfattas av miljöundresökningen området som i planförslaget föreslås utgöra verksamhetsområde eftersom det är detta område befintlig verksamhet är belägen samt påverkas av planerad tillbyggnad.

I figur 6 nedan redovisas vart provpunkter över riktvärdet för MKM har uppmätts. De flesta föroreningarna över riktvärdet har påträffats i översta metern av jordprofilen. I tre punkter har halter över MKM uppmätts ner till två meter under markytan. Majoriteten av föroreningarna över riktvärdet (orangea provpunkter) har påträffats väster om lokstallet och påverkas därför av planerad tillbyggnad.



Figur 6. Klassade provpunkter från provtagningar 2023, 2024 och 2025. I de provpunkter där riktvärdet för MKM överskrids anges också vilket ämne som överskrider riktvärdet samt på vilket djup ämnet har uppmätts på (PM miljöundersökning, 2025).

Avseende grundvatten har halter av ämnena mangan och magnesium uppmätts i klass 5 enligt SGU:s bedömningsgrunder. Det motsvarar en mycket hög halt. I övrigt har det provtagits för flera andra föroreningar som uppmätts till klass 2, låg halt, klass 3, måttlig halt eller uppmätts till nivåer under laboratoriets rapporteringsgräns.

Konsekvenser

Påträffade markföroreningar inom området bedöms kunna medföra en risk för människors hälsa, detta genom intag av jord med avseende bly och arsenik vid nuvarande markanvändning. För den planerade framtida markanvändningen kvarstår en punkt med halter som kan utgöra en risk vid intag av jord.

Enligt utförd undersökning bedöms inte föroreningssituationen utgöra ett hinder för den planerade utbyggnaden av lokstallet. Det anges dock att markföroreningar som berörs av byggnationerna bör hanteras innan nya byggnader uppförs, för att inte försvåra framtida avhjälpandeåtgärder. Rekommendationen är att samtliga markföroreningar som överstiger MKM avlägsnas innan ny-, ombyggnation eller andra framtida markarbeten påbörjas inom området. Alternativt att dessa avlägsnas vid eventuell nedläggning av verksamheten på platsen. Lämplig åtgärdsmetod som föreslås är schaktsanering i samband med anläggningsarbeten och en anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedöms krävas innan åtgärden påbörjas.

Avseende grundvatten har ämnena magnesium och mangan påträffats i nivå 5, mycket hög halt, enligt SGU:s bedömningsgrunder. Båda ämnena förekommer naturligt i grundvatten genom vittring av mineraler i jord- och berggrund. Halterna kan dock också påverkas av markförhållanden och verksamheter på en plats.

Normala halter av magnesium innebär ingen risk för människors hälsa. Livsmedelsverket anger riktvärden för magnesium men det är ett estetiskt värde som främst avser smak och det finns ingen övre hälsobaserad gräns. Av den anledningen är bedömningen i undersökningen att de uppmätta halterna av magnesium i grundvattnet inte innebär risk ur hälsosynpunkt.

Mangan innebär större risk vid höga nivåer. Högre halter än gällande riktvärde kan orsaka missfärgning, utfällningar och påverkan på smak. Vid mycket höga halter av mangan har även hälsoeffekter rapporterats. I området har mycket hög halt av mangan uppmätts och teoretiskt kan det finnas en hälsorisk om vattnet används för dricksvattenförsörjning. Det finns dock inga dricksvattenbrunnar inom eller i direkt anslutning till bangården och risken för människors hälsa bedöms därför i nuläget vara begränsad enligt undersökningen.

På uppställningsspåren söder om lokstallet har spill observerats utan att det fullt ut speglats i provtagningsresultatet. Observationerna tyder på att kemikalier läckt från spårfordon eftersom spåren används för uppställning av spårfordon i samband med verkstadsarbeten. Efter exploateringen kommer denna verksamhet ske inomhus, vilket skapar ökade möjligheter att kontrollera och förebygga spill.

Utifrån genomförda miljötekniska mark- och vattenundersökningar är kommunens bedömning är att planområdet är lämpligt att bebygga om avhjälpandeåtgärder först vidtas inom fastigheten Långsele 3:179. För att säkerställas att markföroreningarna avlägsnas innan byggnation påbörjas omfattas plankartan av en bestämmelse om villkor för startbesked – *startbesked får inte ges för åtgärd förrän sanering ner till nivåer motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM) eller motsvarande platsspecifika riktvärden enligt naturvårdsverket har genomförts.*

En bestämmelse om villkor för startbesked innebär att bygglov kan beviljas trots att markföroreningarna inte avhjälpts ännu. Däremot får inte byggnation påbörjas förrän sanering först genomförts. Saneringen prövas därmed i byggskedet för den eller de åtgärder som avses utföras. Förekomsten av markföroreningar och sanering behöver även beaktas vid till exempel anläggande av nya dagvattenanläggningar samt flytt av befintlig dagvattenledning.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Konsekvenser

Ingen påverkan.

Brandsäkerhet

Det finns två befintliga brandposter efter Hamrevägen, cirka 70 respektive 80 meter väster om planområdet. Ytterligare en brandpost finns cirka 140 meter öster om planområdet.

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

Konsekvenser

Vid exploatering av området ska brandskyddskraven enligt kraven i Boverkets byggregler (BBR) följas.

Transportled för farligt gods

Söder om planområdet är Långsele gamla stationshus och stationsområde beläget. Järnvägen går cirka 40 meter från planområdet och är en transportled för farligt gods.

Inom riskhanteringsavstånd om 150 från väg eller järnväg som är rekommenderad transportled för farligt gods bör en riskbedömning genomföras. Länsstyrelsen Västernorrland har tagit fram en vägledning avseende planering i närheten av transportled för farligt gods. I denna redogörs för aspekter som är viktiga vid bedömning av risk avseende närheten till transportled för farligt gods. Så som avstånd, planerad markanvändning, typ av väg och platsens förutsättningar. Tabellen nedan redogör för riskavstånd från järnväg beroende på om markanvändningen klassas som känslig, normalkänslig eller mindre känslig. Avståndet räknas från spårmitt.

Tabell 1, järnväg

	Röd zon	Gul zon	Grön zon
Mindre känslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Normalkänslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Känslig	0–30 meter	30–80 meter	80–150 meter

Figur 7. Riskhanteringsavstånd mellan bebyggelse och transportled för farligt gods, Länsstyrelsen Västernorrland (2022).

Detaljplanen reglerar användning för verksamhet och bostäder. Föreslagen markanvändning utgör verksamhet som enligt vägledningen klassas som mindre känslig markanvändning och bostäder som klassas som känslig markanvändning.

Konsekvenser

Föreslagen markanvändning för verksamheter klassas som mindre känslig markanvändning enligt Länsstyrelsens vägledning. Inom fastigheten Långsele 3:179 planeras det för en parkeringsyta samt utbyggnad av befintlig verkstad. Verkstaden riktar sig mot järnvägsfordon och är beroende av närheten till järnvägen. Verksamhetsområdet är beläget cirka 40 meter från järnvägen.

Bostäder klassas som en känslig markanvändning. Inom bostadsfastigheten medges ingen ny bostadsbebyggelse, i stället tas byggrätter bort. Avståndet mellan järnväg och närmsta bostadshus är cirka 90 meter. I området närmare järnvägen finns parkeringsytor och garage. I planförslaget begränsas byggrätten mot järnvägen med bestämmelse som avser, *marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader*, så kallad korsmark.

Planförslaget bedöms inte medföra påverkan avseende risker kopplade till farligt gods. Efterföljande bygglovsprövning kan kravställa att exempelvis ventilationer och utrymningsvägar inte är placerade mot farligt gods led. Några särskilda skyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Radon

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

I samband med den geotekniska undersökningen utfördes provtagning av markradon. Området som omfattades av provtagningen är det söder om lokstallet där uppställningsspår är belägna. Då en punkt i denna undersökning visade på högradonmark genomfördes kompletterande mätningar inom ramen för den miljötekniska mark- och vattenundersökningen (2025). Resultatet från den senare mätningen visar på låg- till normalradonmark, även intill den provpunkt som tidigare visat på ett högre radonvärde. Bedömningen är att området därför kan klassas som normalradonmark.

Konsekvenser

Enligt en översiktlig utredning av markradonförhållandena i kommunen bedöms risken för förhöjda radonhalter vara liten i stort sett i hela kommunen. Proverna tagna inom kommunen påvisar normalriskområde. Inom del av aktuellt planområde har även kompletterande mätningar utförts (2025) som också visar på låg- till normalradonmark.

Bedömningen är således att marken inom planområdet kan klassas som normalradonmark vilket innebär att grundläggning ska utföras radonskyddande.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Väg- och spårtrafiksbuller

Järnvägen går söder om planområdet. Närmsta bostadshus är beläget cirka 90 meter från järnvägen. Mellan järnvägen och aktuellt planområde går även Stationsgatan.

Konsekvenser

När verksamheten byggs förväntas en viss trafikökning till följd av mer personal och fler varutransporter. Ökningen bedöms dock vara begränsad. För bostadsfastigheten tas byggrätter för ytterligare bostäder bort varför ingen trafik kommer tillkomma inom denna del av planområdet. Vidare medger detaljplanen ingen ny bostadsbebyggelse. Planförslaget medför inga förändringar som påverkar buller från väg- och spårtrafiken intill planområdet.

Industri- och verksamhetsbuller

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Tabell 1. Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad. Källa: Boverket, BFS 2020:2.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22 Lördag, söndag och helgdag kl. 06–22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Bästa möjliga ljudmiljö ska dock eftersträvas.	**50 dBA**	**45 dBA**	**45 dBA**
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	**60 dBA**	**55 dBA**	**50 dBA**
Zon C. Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	**> 60 dBA**	**> 55 dBA**	**> 50 dBA**

Tabell 2. Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljuddämpad sida på bostadsbyggnad. Källa: Boverket, BFS 2020:2.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljuddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas.	**45 dBA**	**45 dBA**	**40 dBA**

Utöver ovan angivet gäller till exempel att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

Konsekvenser
Detaljplanen medger ingen ny bostadsbebyggelse, i stället tas två outnyttjade byggrätter för flerbostadshus bort.

Enligt beskrivning från exploatör/verksamhetsutövaren uppstår främst buller vid växling och tester av fordon utomhus. I övrigt sker verksamhet inomhus i verkstaden vilket innebär att ljudnivåerna endast medför en begränsad påverkan på omgivningen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och samtliga fastigheter inom planområdet är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Konsekvenser
Fastigheten Långsele 3:14 har sin förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Avseende förbindelsepunkten för Långsele 3:179 är kommunen VA-huvudman och tillhandahåller idag vattentjänster till exploatörens fastighet via befintliga fungerande förbindelsepunkter belägen på angränsande fastighet Långsele 3:37. Därigenom fullgörs kommunens skyldighet enligt LAV att inom verksamhetsområdet tillhandahålla vattentjänster genom en allmän VA-anläggning och att bestämma förbindelsepunkt för fastigheten. Befintliga förbindelsepunkter har troligen historiskt tillkommit när Långsele 3:37 och Långsele 3:179 utgjorde en gemensam enhet. Någon ytterligare förbindelsepunkt har inte beslutats.

Detaljplanen innebär inte något beslut om omläggning av den allmänna VA-anläggningen eller om inrättande av ny förbindelsepunkt vid exploatörens fastighetsgräns. Eventuella framtida förändringar av VA-lösningen, såsom ny ledningsdragning eller ny förbindelsepunkt, får prövas särskilt.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig

infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ligger inom Ångermanälvens huvudavrinningsområde, närmsta recipient är Faxälven som är belägen cirka 140 meter från området. Faxälven är reglerad och kategoriserad som ett kraftigt modifierat vattendrag.

Dagvatten från östra delen av planområdet avvattnas huvudsakligen mot det befintliga diket väster om lokstallet men även mot industriområdet i norr. Inom verksamhetsområdet samlas vatten från lokstallet upp via ledningar och leds bort i en äldre spillvattenledning. Spillvattenledningen bedöms även i mindre grad hantera takavvattning och ytavrinning på bangården. Väster om lokstallet finns en dagvattenledning som övergår till ett dagvattendike som avvattnar området söder om planområdet på andra sidan om järnvägen.

En dagvattenutredning med syfte att undersöka förutsättningarna för hanteringen av dagvatten har tagits fram. Utredningen omfattar den delen av planområdet där lokstallet är beläget, och redogör för hur förutsättningarna förändras till följd av exploateringen samt ger förslag på åtgärder för hantering, fördröjning och rening av dagvatten. Föreslagna åtgärder har utformats för att rena ett 2-årsregn och fördröja ett 30-årsregn. Vid flödesberäkningar har klimatfaktor 1,25 använts.

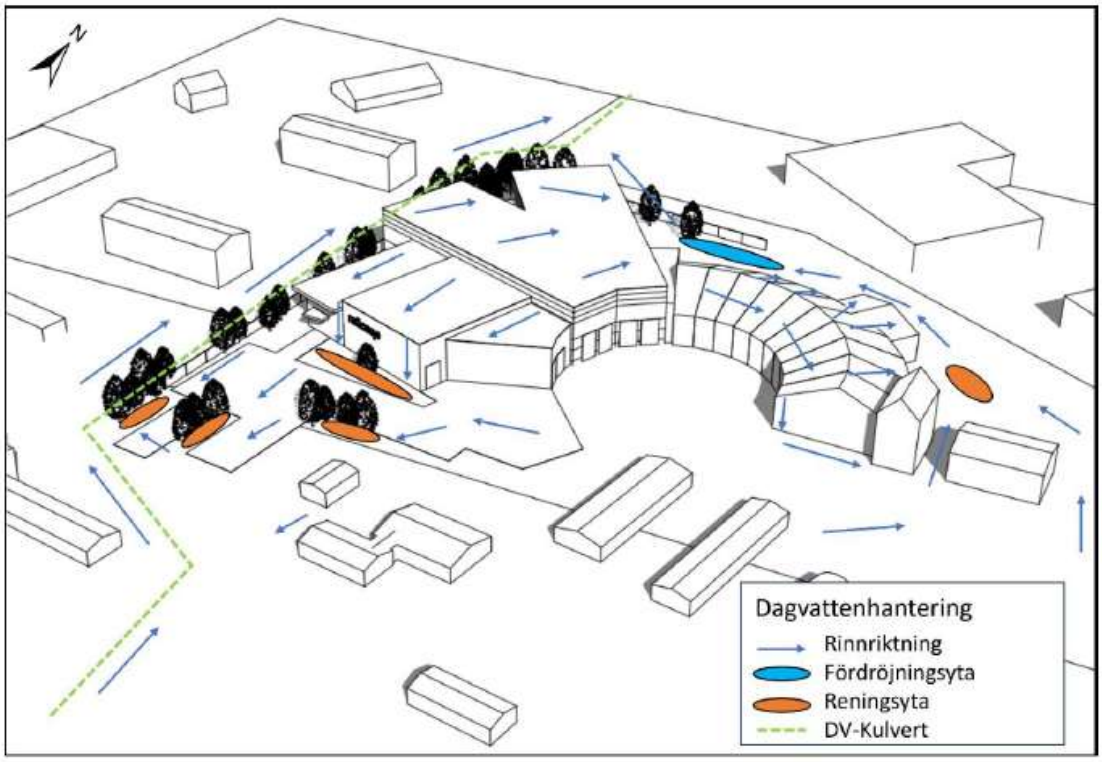
Konsekvenser

Planförslaget medför ingen utökad byggrätt inom Långsele 3:14 och medför ingen förändring avseende hanteringen av dagvatten inom bostadsfastigheten. Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Planens genomförande innebär en utbyggnad av lokstallet samt parkeringar vilket innebär att andelen hårdgjorda ytor inom den östra delen av planområdet kommer öka. Befintlig dagvattenledning och dike väster om lokstallet påverkas också av utbyggnationen. Inom verksamhetsområdet ska dagvatten hanteras inom den egna fastigheten, genom så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dagvattenutredningen redovisar två avrinningsområden. Det västra området avvattnar västra delen av Långsele 3:179, parkering och vägar söder om fastigheten samt delar av bostadsfastigheten Långsele 3:14. Det östra området avvattnar ungefär halva lokstallet med tillhörande byggnader samt bangården. Enligt dagvattenutredningen krävs en fördröjningsvolym på 73 m3 och 39 m3 för att fördröja ett 30-års regn inom det västra respektive östra området. Föroreningsberäkningar har genomförts på det västra avrinningsområdet som är det som berörs av utbyggnaden av lokstallet.

Dagvattenutredningen föreslås lösningar för dagvatten där framtida rinnvägar och ytor för dagvattenhantering ingår. För lokstallet föreslås del av dagvattnet avledas norrut mot en fördröjningsyta som kan utformas som till exempel en torr damm. Fördröjningsytan kan föregås av en mindre reningsanläggning i form av exempelvis ett biofilter eller växtbäddar. Del av dagvattnet föreslås avvattnas söderut mot planerad parkeringsyta. Runt om parkeringsytan föreslås grönytor som kan nyttjas som reningsytor, till exempel biofilter, växtbäddar eller dagvattenmagasin. I figur 8 nedan illustreras föreslagen systemlösning.



Figur 8. Föreslagna dagvattenhanterande åtgärder inom verksamhetsområdet enligt dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, 2025).

Vid placering av reningsytor bör beaktas att prioritet ges till ytor som samlar upp mer förorenat vatten från bangård och parkeringsytor. För större takytor är fördröjning viktigast. Då det är begränsat med plats inom verksamhetsområdet måste stor del av takavvattningen ske mot norra delen av fastigheten. Det östra avrinningsområdet omfattas inte av planerad utbyggnad och inte samma ökning av hårdgjorda ytor. Fördröjning kan ändå krävas inom det området enligt utredningen för att kompensera för den ökade hårdgörningsgraden i den västra delen.

För fördröjning i torr damm har utredningen utgått från 50 % av dagvattnet ska kunna hanteras inom västra avrinningsområdet, då resterande del avvattnas till ytan vid norra fastighetsgränsen. Den totala utjämningsvolymen i dagvattenanläggningarna blir 113 m³ vilket är tillräckligt för att fördröja de ökade flödena som uppstår vid 30-årsregn efter exploatering. Resultatet av dagvattenreningen visar att föroreningshalterna och mängderna generellt minskar eftersom reningsåtgärder vidtas. För vissa ämnen minskar föroreningsnivån medan föroreningsnivån ökar för vissa ämnen. Det beror på att klimatfaktor använts för framtidsscenariot vilket medför mer utlakning av förorening. Den ökning som redovisas är enligt utredningen endast en marginell ökning. Vidare bedöms föroreningsbelastning på vattenförekomsten från verksamhetsområdet minska då förorenad mark saneras och hårdgörs.

I samband med utbyggnation kommer sanering av mark krävas. Det behöver säkerställas att inga föroreningar finns kvar på föreslagna ytor om dagvatten ska infiltreras i marken, i annat fall behöver anläggningar förses med tät botten.

Den befintliga dagvattenledningen väster om lokstallet föreslås flyttas mot ny fastighetsgräns. Vid omledning behöver ledningens sträckning beaktas för att säkerställa att inte för skarp

vinkel skapas samt att ledningsägaren har åtkomst till den vid behov av underhåll och reparation.

Vid anläggning och omledning av befintlig och nya dagvattenanläggningar behöver markföroreningar beaktas och försiktighetsåtgärder vidtas för att dessa inte ska spridas till yt-, grund- eller dagvatten. I samband med utbyggnationen ställs dock krav i bygglovsskedet att marken ska saneras innan byggnation, det regleras i plankartan med en bestämmelse om villkor för startbesked - *startbesked får inte ges för åtgärd förrän sanering ner till nivåer motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM) eller motsvarande platsspecifika riktvärden enligt naturvårdsverket har genomförts.*

Bedömningen är att en god dagvattenhantering kan uppnås inom planområdet även efter genomförande av planen, både med avseende på fördröjning och rening av dagvatten. En förutsättning är dock att förslag och resonemang i framtagen dagvattenutredning efterföljs.

I detaljplanearbetet är det utrett att det är möjligt att anläggningar för dagvattenhantering kan uppföras inom planområdet. Detaljplanen reglerar däremot inte exakt val och placering av dagvattenhanterande anläggningar eftersom detta kan komma att behöva anpassas efter detaljprojektering av nya byggnader och hårdgjorda ytor är genomförd. I efterföljande bygglovsprövning fastställs val av åtgärder, frågor om skötsel och drift samt säkerställs det att detta genomförs. Slutgiltigt val av systemlösning ska motsvara de åtgärdsförslag som redovisas i utredningen avseende avledning, fördröjning och rening av dagvatten.

Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet sköts av respektive fastighetsägare. Planförslaget medför inga förändringar avseende snöhanteringen i området.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

El, fiber och tele

Planområdet är bebyggt idag och anslutet till fiber- och elnätet.

Konsekvenser

Till följd av utbyggnaden av lokstallet kommer markkablar vilket E.ON Energidistribution AB har rättigheter för att behöva flyttas. En 10kV markkabel sträcker sig från en transformatorstation söder om planområdet norrut och viker runt lokstallet i nordöstlig riktning. Denna markkabel kommer flyttas och förläggas inom det 10 meter breda U-området avsett för kommunal dagvattenledning. Efter samrådet har ett u-område i planområdets norra gräns lagts ut för att säkerställa markkabelns placering och säkerställa rättigheterna för markkabeln.

För ledningar gäller att innan markarbeten påbörjas inom planområdet ska kontakt tas med ledningshavare. För ledningar i mark får byggnad eller annan anläggning inte, utan ledningsägarens medgivande och instruktioner, uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Utan ledningsägarens medgivande får inte heller upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen så att reparation och underhåll försvåras. Vid flyttning av ledningar är det den som initierar flytten som normalt bekostar åtgärden.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och verksamhetsavfall.

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

Avfallshanteringen inom verksamhetsområdet förväntas inte medföra några förändringar avseende typ av avfall. Enligt information från verksamhetsutövaren genererar verksamheten avfall i form av metallskrot, förpackningar, farligt avfall från verksamheten samt hushållsavfall från personalutrymmen. Då verksamheten planeras att utöka bedöms mängden avfall också öka.

Inom bostadsfastigheten genereras främst hushållsavfall. Planförslaget kommer inte medföra förändringar avseende till exempel mängd eller hantering av avfall inom bostadsfastigheten.

Konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar avseende avfallshanteringen inom planområdet. Kommunens föreskrifter för avfallshantering är gällande för avfallshanteringen inom planområdet.

Befintliga planeringsunderlag

Kommunala underlag

Översiktsplan

I nu gällande översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige den 2017-08-28 är området utpekat som lämpligt för verksamhetsändamål. Området väster om lokstallet med de två flerbostadshusen är utpekat för bostäder.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området omfattas av två gällande detaljplaner. Det gamla lokstallet omfattas av en plan från 1946 som medger bebyggelse för järnvägsändamål. Fastigheten Långsele 3:14 är planlagd för bostadsändamål och omfattas av en detaljplan från 1975, området mellan flerbostadshusen och lokstallet omfattas även av mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Konsekvenser

När en ny detaljplan upprättas ersätts befintliga planer helt eller delvis beroende på det nya planförslagets omfattning.

Aktuellt planförslag innebär att detaljplanen för Långsele 3:14 delvis upphävs, endast ett område i väster planlagt för Gata eller Torg fortsätter att gälla. Även befintlig detaljplan för fastigheten Långsele 3:179 upphävs delvis. Resterande del av befintlig plan fortsätter att gälla.

Planbesked

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

Kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling beslutade 2025-01-20 §3 om att ge förvaltningen i uppdrag att inleda planläggning för fastighet Långsele 3:179 m.fl.

Konsekvenser

Aktuellt planförslag överensstämmer till stor del med intentionerna i beslutet, en utökning av planområdet har skett under detaljplaneprocessen för att ta bort outnyttjade byggrätter för två flerbostadhus i angränsande detaljplan, för att kunna möjliggöra för en expansion av verksamheten i den riktningen.

Förenligt med miljöbalken

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Utifrån sammanställningen av frågeställningarna i *Undersökning om betydande miljöpåverkan 2025-07-10* finns det ingen anledning att anta att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, inte heller om berörda faktorer sammanvägs. Planförslaget bedöms därför inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver därför upprättas enligt bestämmelserna i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11 § miljöbalken.

Flera faktorer i checklistan som berörs av planförslaget ska utredas och behandlas i planbeskrivningen till detaljplanen även om miljöbedömning inte kommer genomföras. Utredning avseende dagvatten, geotekniska förutsättningar samt miljöteknisk mark- och vattenundersökning har genomförts. Vidare har till exempel undersökningen avseende markföroreningar kompletteras, samt underlag som redogör för planerad utformning av

området tas fram. Det utifrån perspektiv som utbyggnad av verksamheten i relation till bostadsmiljön, upplevelsen av området, tillförande av värden för de boende samt barnperspektiv och eventuellt bullerperspektiv.

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

Riksintressen

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

Planområdet ligger i närheten av stambanan, ca 35 meter söder om planområdet, som är riksintresse för kommunikation enligt 3 kap, miljöbalken.

Konsekvenser

De åtgärder som behövs genomföras för detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser

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

Jordbruk

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

Det finns inget jordbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Skogsbruk

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Det finns inget skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Inga konsekvenser.

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnorm för luft

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

Luftkvalitén i Sollefteå kontrolleras regelbundet genom mätningar. Den senaste luftmätningen genomfördes vinterhalvåret 2023/2024 från en mätstation placerad i centrala Sollefteå. Resultatet av mätningarna redovisas i rapporten Mätning av luftföroreningar under vinterhalvåret 2023/2024, Sollefteå kommun (2024). De föroreningar som mätningen omfattade var kvävedioxid (NO_2), partiklar (PM_{10}), svaveldioxid (SO_2) och flyktiga organiska ämnen (VOC). Utifrån mätresultatet anges att risken för ett överskridande av MKN för ett kalenderår för NO_2 och PM_{10} är liten. Avseende svaveldioxid och flyktiga organiska ämnen var inte jämförelse mot MKN möjlig på grund av omfattningen av mätningen. Trots att genomförd luftmätning inte jämfört alla studerade föroreningar mot MKN och att det krävs mätningar för ett helt år för att göra en bedömning om MKN ger resultatet en indikation på att normen inte överskrids.

Motsvarande mätningar genomförs inte i Långsele. Planförslaget medför att mängden trafik till och från planområdet förväntas öka när verksamheten byggs ut. Trafikmängden bedöms däremot inte öka i sådan utsträckning som innebär betydande luftutsläpp.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra sådana luftutsläpp att MKN för luft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

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

Planområdet ligger inom Ångermanälvens huvudavrinningsområde, närmsta recipient är Faxälven som är belägen cirka 140 meter från området. Faxälven är reglerad och kategoriserad som ett kraftigt modifierat vattendrag.

Faxälvens hydrologiska och morfologiska kvalitetsfaktorer bedöms ha sämre än god status. Den ekologiska potentialen bedöms som otillfredsställande. Till år 2033 ska vattenförekomsten nå god ekologisk potential. Utifrån modellering är den ekologiska statusen avseende näringsämnen klassad som god i Faxälven. Vattendraget uppnår inte god kemisk status då gränsvärdena för kvicksilver och bromerade difenyletrar överskrids, vilket det gör i Sveriges ytvatten på grund av atmosfärisk deposition. Det finns osäkerheter i bedömningen av Faxälvens kemiska status på grund av punktkällor i form av kemtvätt som bidrar med föroreningar till recipient. Punktkällorna bedöms ensam eller tillsammans med andra källor bidra till att god ekologisk eller kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten.

Enligt dagvattenutredningen är den största risken avseende äventyrande av recipientens potential att nå god kemisk status år 2033 fortsatta eller ökade utsläpp av metaller och lösningsmedel. Av den anledningen behöver säkerställas att åtgärder vidtas så att inte halterna av dessa ämnen ökar på grund av genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser

Föroreningsberäkningar har utförts och redovisas i utförd dagvattenutredning. Beräkningar avseende föroreningshalter och mängder har utförts i det avrinningsområde som omfattar utbyggnaden av lokstallet. Resultatet visar att föroreningshalterna före och efter utbyggnaden är mycket likt.

Analysen i dagvattenutredningen utgår från antagande att rening sker med biofilter i serie med efterföljande torr damm, även förekomst av förorenad mark har beaktats. Viss osäkerhet kan föreligga angående beräkningsverktygets underlag avseende aktuell markanvändning.

Resultatet av utredningen visar att föroreningshalterna och mängderna generellt minskar eftersom reningsåtgärder vidtas. För vissa ämnen minskar föroreningsnivån medan föroreningsnivån ökar för vissa ämnen. Det beror på att klimatfaktor använts för framtidsscenariot vilket medför mer utlakning av förorening. Den ökning som redovisas är enligt utredningen endast en marginell ökning. Vidare bedöms föroreningsbelastning på vattenförekomsten från verksamhetsområdet minska då förorenad mark saneras och hårdgörs. Det skapar goda förutsättningar att minska föroreningsbelastningen efter utbyggnationen. Enligt utredningen bedöms exploateringen med föreslagna dagvattenanläggningar inte medföra försämring av recipients status eller äventyra miljökvalitetsnormen för vatten.

Bedömningen är att genomförande av planen inte medför att MKN vatten riskerar att överskridas om förslag och resonemang i framtagen dagvattenutredning efterföljs. I bygglovsskedet fastställs val av dagvattenåtgärder samt frågor om skötsel och drift. I samband med utbyggnation kommer sanering av mark krävas. Det behöver säkerställas att inga föroreningar finns kvar på föreslagna ytor om dagvatten ska infiltreras i marken, i annat fall behöver anläggningar förses med tät botten. Slutgiltigt val av systemlösning ska motsvara de åtgärdsförslag som redovisas i dagvattenutredningen avseende avledning, fördröjning och rening av dagvatten.

Genomförandefrågor

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas fjärde kvartalet 2026. Den preliminära tidplanen baseras på inga större förändringen sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

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

Exploateringsavtal

Sollefteå kommun avser att teckna exploateringsavtal med exploatören inom detaljplanens verksamhetsområde. Avtalet kommer tas fram parallellt med detaljplanen och beslutas i samband med antagande av detaljplanen.

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten där kommunen är huvudman och tillhandahåller idag vattentjänster till exploatörens fastighet via befintliga fungerande förbindelsepunkter belägen på angränsande fastighet Långsele 3:37. Därigenom fullgörs kommunens skyldighet enligt LAV att inom verksamhetsområdet tillhandahålla vattentjänster genom en allmän VA-anläggning och att bestämma förbindelsepunkt för fastigheten. Befintliga förbindelsepunkter har troligen historiskt tillkommit när Långsele 3:37 och Långsele 3:179 utgjorde en gemensam enhet. Någon ytterligare förbindelsepunkt har inte beslutats. Vidare görs inga anspråk på den privata spillvattenledning som passerar över fastigheten Långsele 3:37. Mot denna bakgrund utgår kommunen i detta skede från att exploatörens fastighet även fortsättningsvis kommer att betjänas via den befintliga förbindelsepunkten.

Dagvattenhantering inom verksamhetsområdet ska lösas genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Det innebär att fastighetsägaren är ansvarig för att dagvattenlösningar inom den egna fastigheten anläggs och underhålls.

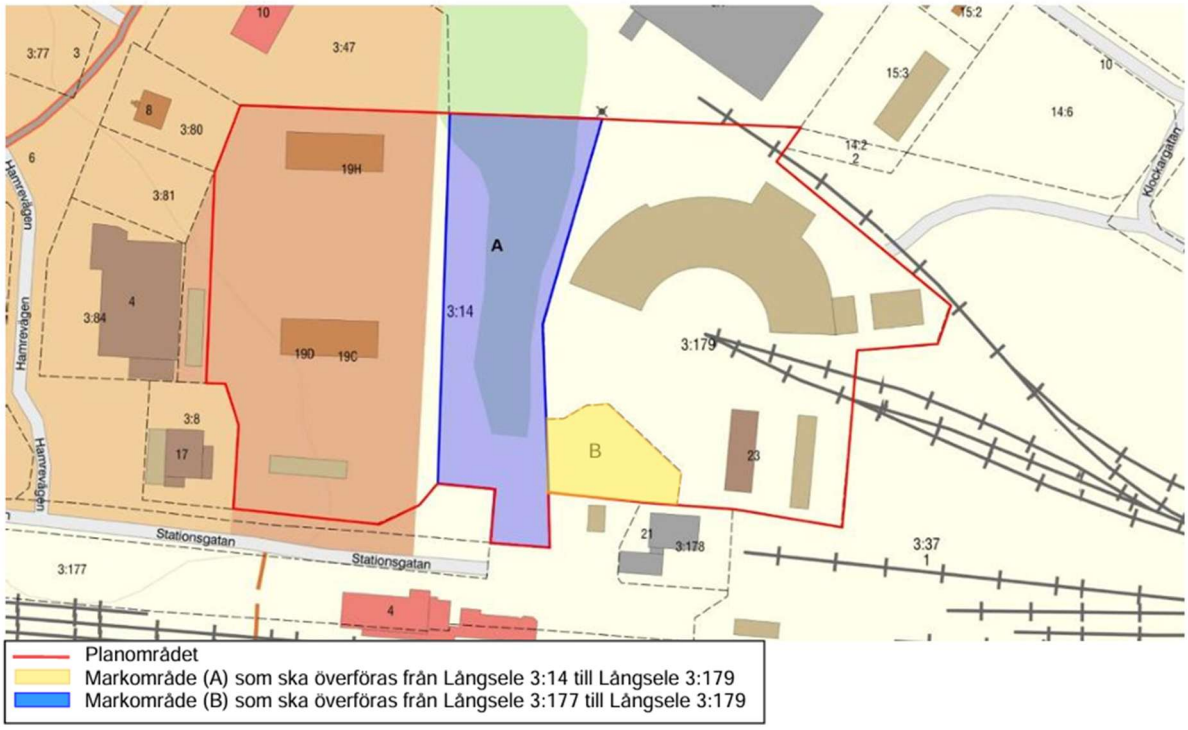
Bostadsområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala dagvattennätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten Långsele 3:14 kan överföras till Långsele 3:179. Fastighetsreglering är en förutsättning för den planerade utbyggnaden av verksamhetsområdet. Detaljplanen möjliggör även att del av fastigheten Långsele 3:177 kan överföras till Långsele 3:179.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning som inlämnas till Lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarna avtalar om vem som ansöker och bekostar framtida lantmäteriförrättningar.



Figur 9. Planområdet illustreras med röd linje. Blått markerat område illustrerar ungefärligt markområdet som kan överföras till Långsele 3:179.

Fastighet	Konsekvenser
Långsele 3:14	Markområde A kan överföras till Långsele 3:179 (kvartersmark)
Långsele 3:177	Markområde B kan överföras till Långsele 3:179 (kvartersmark)

Markreservat

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

I samband med flytt av dagvattenledning kommer även en ansökan om ledningsrätt upprättas. Inom planområdet finns befintliga markkablar och en befintlig dagvattenledning. Plankartan omfattas av tre u-områden, u_1 - markreservat för allmänna underjordiska ledningar, för att säkerställa att ledningarna skyddas i sitt befintliga läge.

Rättigheter

Servitut

Servitut är en rättighet för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans

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

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

Det finns kommunala ledningar inom Långsele 3:14 som idag saknar rättighet. Kommunen avser teckna avtalsservitut för befintliga ledningar med berörd fastighetsägare.

Kommunen har inför detaljplanearbetet gjort en genomgång av fastighetsregistret för att klarlägga befintliga rättigheter inom planområdet.

Inom planområdet bedöms två registrerade servitut kunna påverkas av detaljplanens genomförande.

Ett av servituten inom planområdet är ett avtalsservitut avseende kraftledning till förmån för en fastighet ägd av E.ON. Idag finns markkablar för mellanspänning inom planområdet på Sollefteå Långsele 3:14. E.ON har kontaktats i planarbetet. Den utökade byggrätt som medges genom detaljplanen innebär att en av dessa markkablar behöver flyttas för att möjliggöra den planerade bebyggelsen. För att säkerställa fortsatt ändamålsenlig användning av såväl ledningen som den berörda bebyggelsen har ett u-område (område för underjordiska ledningar) lagts ut i plankartan där den flyttade markkabeln avses förläggas. Flytten av kabeln ska hanteras genom avtal mellan exploatören och E.ON samt, vid behov, genom fastighetsrättsliga åtgärder enligt fastighetsbildningslagen eller ledningsrättslagen. Servitutsakten för kraftledningen är daterad 1931 och det är i dagsläget oklart i vilken utsträckning servitutet motsvarar den befintliga markförlagda mellanspänningskabeln inom planområdet eller om kabeln vilar på ett annat, icke inskrivet avtalsförhållande. I nuläget kan man inte med säkerhet koppla det inskrivna kraftledningsservitutet till den aktuella kabeln. Kommunen utreder därför, i dialog med E.ON, både om det inskrivna kraftledningsservitutet berörs av den nya byggrätten och om den befintliga kabeln omfattas av detta servitut eller av någon annan rättslig grund. När utredningen är slutförd kommer kommunen, tillsammans med E.ON och exploatören, att ta ställning till om det inskrivna servitutet behöver ändras eller upphävas, eller om annan fastighetsrättslig reglering krävs.

Det andra servitutet är ett olokaliserat servitut avseende “kablage” till förmån för en fastighet ägd av Trafikverket. Eftersom servitutet är olokaliserat i fastighetsregistret saknas angivet utövningsområde, vilket medför att det inte kan utläsas direkt av grundkartan. Trafikverket har kontaktats i planarbetet. En kabelutsättning inom planområdet, bekostad och utförd av exploatören, behöver genomföras för att klarlägga om befintliga kablar som omfattas av servitutet berörs av den nya byggrätten. Om kabelutsättningen visar att servitutet påverkas av den planerade bebyggelsen ska eventuell flytt av kablage ske på exploatörens bekostnad, i samråd med Trafikverket, och vid behov regleras genom ändring av servitutet enligt fastighetsbildningslagen.

Dessa åtgärder säkerställer att detaljplanen kan genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samtidigt som befintliga rättigheter till kraftledning och kablage beaktas i

enlighet med kraven på planbeskrivningens genomförandedel i 4 kap. 33 § plan- och bygglagen. Inga andra servitut bedöms påverkas.

Inom planområdet finns ett servitut avseende värmekulvert. Enligt uppgift är ledningen inte längre i bruk. Exploatören rekommenderas att i samråd med Trafikverket utreda förutsättningarna för att upphäva servitutet om det inte längre fyller någon funktion.

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Kommunen har inför detaljplanearbetet gjort en genomgång av fastighetsregistret för att klarlägga befintliga rättigheter inom planområdet. Några ledningsrätter har inte kunnat identifieras inom det aktuella planområdet.

Vid omläggning av befintlig dagvattenledning väster om lokstallet bör ansökan om ledningsrätt också genomföras. Ansvar för ansökan och kostnader för ledningsrätt kommer regleras i kommande exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid utbyggnation av lokstallet behöver en kommunal dagvattenledning inom planområdet flyttas. Flytt av ledning bekostas av exploatören.

Vid utbyggnationen av lokstallet behöver även en markkabel som ägs av E.ON Energidistribution AB flyttas. Flytt av markkabeln bekostas av exploatören.

Angränsande till planområdet finns teleanläggningar som ägs av Telia. Planförslaget bedöms inte påverka anläggningarnas funktion eller rättigheter men samråd ska ske i samband med genomförandet av ledningsflytten.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

När markprojektering och byggnationers placering och laster är kända ska detaljerade geotekniska undersökningar utföras för att bland annat klarlägga grundläggning av nya byggnader.

Detaljprojektering avseende flytt av befintlig dagvattenledning kommer utföras.

Detaljprojektering avseende dagvattenanläggningar inom verksamhetsområdet kommer också krävas när exakt placering av byggnader och anläggningar är kända. Slutgiltiga val av lösningar ska motsvara föreslagen enligt dagvattenutredningen med hänsyn till avledning, fördröjning och rening av dagvatten.

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

Inom delar av planområdet förekommer markföroreningar och innan startbesked beviljas ska sanering ner till nivåer motsvarande mindre känslig markanvändning genomföras.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

För exploatören innebär ett genomförande av detaljplanen kostnader för till exempel iordningställande av kvartersmarken och där till nödvändiga anläggningar.

Exploatören ansvarar även för kostnader för ledningsflytt som krävs på grund av planens genomförande.

Exploatören får även kostnader till följd av förvärv av kvartersmark samt fastighetsbildningsåtgärder och lantmäteriförrättningar.

Exploatören får även kostnader för plan- och bygglovsavgift.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens kostnader för planläggning, framtagande av planhandlingar, administration och kostnader för ledningsrätt för dagvattenledning regleras genom exploateringsavtal. Som princip för genomförandet ska Kommunen inte belastas med kostnader för ledningsflyttar, fastighetsbildning eller andra åtgärder som krävs för exploateringens genomförande och Exploatörens nytta.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Solatum Hus och Hem AB får kostnader till följd av att del av flerbostadshusens utemiljö ianspråktas och till exempel kvarvarande befintlig samt ny utemiljö behöver utvecklas och iordningställas.

Solatum Hus och Hem AB får intäkter vid försäljning av mark planlagd för verksamheter.

Planavgift

Planavgift kommer tas ut i samband med framtida ansökan om bygglov och bygganmälningar.

Ersättning

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Enligt 14 kap. 7 § PBL gäller rätten till ersättning dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Källor

Fotografier: Sollefteå kommun, om inte annat anges.
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges.
Kartor och illustrationer: Sollefteå kommun, om inte annat anges.