

Planbeskrivning

Samrådshandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Detaljplan för utökning av industriverksamhet på fastigheterna Halabacken 1:27, 1:22 och del av 1:26, Mattmar.

DNR: PLAN.2024.01

Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad av planavdelningen, samhällsbyggnadsserviceförvaltningen Åre kommun

Planbesked:	2022-10-18 KS § 139, dnr: PLAN.2022.33
Påbörjad:	2024-03-08
Upprättad	2026-06-23
Samrådshandling	2026-06-23
Granskningshandling	
Laga kraft	

Inledning

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden/kommunstyrelsen ger uppdrag till Planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande. Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen. Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standardförfarande, se illustration nedan.



Figur 1. Bilden visar de olika stegen planprocessen. Detaljplanen är just nu i samrådsskedet.

Planarbetet startade 2024-03-08 (påskrivet plankostnadsavtal) och detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden andra kvartalet 2027.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Handlingarna kommer under planprocessen att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via:
<https://are.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsbyggnad/detaljplanering-och-planprogram/pagaende-detaljplaner/detaljplan-for-utokning-av-industriverksamhet-halabacken>

Frågor kring detaljplaneprocessen besvaras av Åre kommuns planenhet, som nås via Kundtjänst på telefonnummer 0647-161 00.

Synpunkter på samrådshandlingen/granskningshandlingen skickas via e-post till planavdelningen@are.se eller via post till:

Åre kommun
Planenheten

Box 201

837 22 Järpen

Märk synpunkterna med dnr: **PLAN.2024.01**

Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 16 juli 2026.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta (Krok & Tjäder, 2026)
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk utredning (WSP, 2026)
- Dagvattenutredning (Norconsult, 2026)
- Bullerutredning (Brekke & Strand Akustik, 2026)
- PM Inventering av naturvärden (Åre kommun, 2024)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Moa Möller Norberg, Planarkitekt och Sofia Zilling, Planarkitekt på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen.....	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	6
Areal och markägoförhållanden.....	6
Befintlig bebyggelse	6
Genomförandetid	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Regleringar av allmän platsmark.....	7
Reglering av kvartersmark.....	7
Genomförandefrågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor.....	11
Organisatoriska frågor.....	11
Prövning enligt annan lagstiftning.....	11
Upplysningar.....	11
Planeringsunderlag	12
Kommunala planeringsunderlag	12
Utredningar	12
Planeringsförutsättningar	13
Kommunala planeringsförutsättningar	13
Riksintressen.....	15
Miljökvalitetsnormer	15
Natur.....	16
Hälsa och säkerhet	22
Geotekniska förhållanden	24
Hydrologiska förhållanden	26
Kulturmiljö	27
Fysisk miljö	28
Sociala förutsättningar	28
Teknisk försörjning	28
Service	29
Trafik.....	29
Konsekvenser	29
Riksintresse.....	29
Miljökvalitetsnormer	29
Natur.....	31
Hälsa och säkerhet	35
Fastigheter och rättigheter	38
Sociala.....	38
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	38
Trafik.....	38

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökning av industriverksamheten Nord Lock på fastigheterna Halabacken 1:27 och 1:22, Mattmar. Planläggningen syftar till att skapa förutsättningar för en framtida utveckling av verksamheten genom möjlighet till expanderingsbyggnader, både för tillverkning, lager samt personalutrymmen.

HUVUDDRAG

Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra för en framtida expanderingsbyggnation av produktionsbyggnad och personalutrymmen. Planförslaget innebär en utökning av industribyggnaden både till väst och öst om befintlig byggnadskropp på fastigheten Halabacken 1:27. På fastigheten Halabacken 1:22 väster om Kvitslevägen planläggs det för parkering, där möjliggörs det även för parkeringsdäck i norra delen av fastigheten.

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

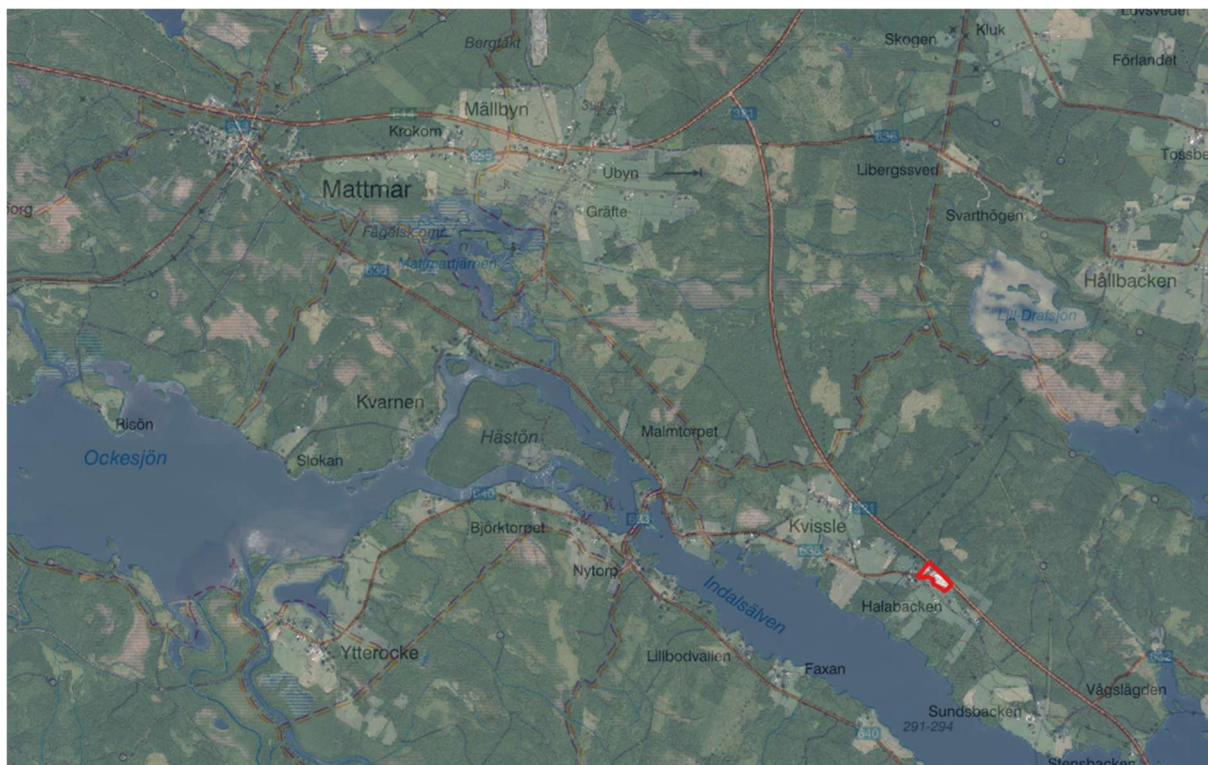
Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det dokument som är juridiskt bindande och som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Särskilda frågor för bygglov är:

- I områden där jorden innehåller silt bedöms den vara eroderingskänslig och flytbenägen, vilket innebär att arbetstekniska problem kan uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Vidare är silt mycket tjälfarliga. Schakt skall länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. Jordlagren på schaktbotten som innehåller silt skall förutsättas vara tjälfarliga.
- Upplag ska ej placeras ovan befintliga ledningar.
- Grundläggning skall utföras frostskyddat, alternativt genom utskiftning (2,1 m) av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord.
- Kompletterande undersökning där ny bebyggelse planeras i det östra området rekommenderas att utföras vid detaljprojekteringen. Undersökningen rekommenderas att ske när information om byggnadernas placering, dimensioner och markbelastning, samt planens omfattning och nivå på den färdiga markytan är känd. För att i detalj bestämma mark- och grundläggningsförhållanden och ta fram designparametrar för konstruktören, eller för förfrågningsunderlag.
- Tillstånd för utökning av det sanitära avloppet behövs.
- Det rekommenderas att inte ta in andra jordmassor än befintliga massor inom området, då förutsättningarna för att befintlig flora ska kunna sprida sig till nyetablerade marker är bättre om jordarterna är av samma karaktär som ursprunget.
- Vid byggnation ska särskild hänsyn tas till eventuella häckande fåglar i planområdet under perioden 1 april till 31 juli.
- I det vidare arbetet med detaljprojektering av dagvattenlösningar för exploateringen av området bör möjligheten att strypa dagvattenflödet från fastigheten beaktas. Brunnar/utlopp på fastigheten förses med avstängning. Diken kan förses med utlopp via förhöjd kupolsil som vid situation av brand kan sättas igen. Eventuell kan även sarg behöva anläggas eller mark höjdsättas på sånt vis att förhindra att vatten leds ytligt till närliggande mark och vattendrag.
- I byggskedet bör slamavskiljning ske, för rening av partiklar i schaktvattnet. All erforderlig länshållning samt dränerande åtgärder ingår igenom hela entreprenaden och får ej avslutas innan samråd med beställare och godkännande erhållits.

Se vidare under respektive rubrik.

Beskrivning av detaljplanen

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING



Figur 2. Karta över lokalisering.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar cirka 36 hektar.

Fastighet	Ägoförhållande
Halabacken 1:27	Privat
Halabacken 1:22	Privat
Halabacken 1:26	Privat

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Industriverksamheten pågår i huvudsak inom fastigheten Halabacken 1:27 som har beviljats bygglov i olika omgångar för totalt 9050 kvadratmeter byggnadsarea. Den mindre fastigheten Halabacken 1:22 används i huvudsak för parkering i dagsläget. På fastigheten finns även ett tält av mer permanent karaktär med byggnadsarea om 200 kvadratmeter.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det att detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

ALLMÄN PLATS

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och som ska vara tillgänglig för allmänheten. Inom planområdet planläggs Kvitslevägen som allmän platsmark gata, inom

användningen omfattas också det vägområde som tillhör vägkroppen, exempelvis vägdiken. Vägen är statlig och kommer fortsatt att vara det efter planläggning. Grönområdet väster om parkeringen planläggs även som allmän plats Natur och syftar till att skilja parkeringen från intilliggande fastigheter och bibehålla ett grönstråk. Inom användningen natur förekommer också vägdiken.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen får, om det finns särskilda skäl för det, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda (PBL 4 kap §7). Inom Åre kommun är i stort sett all allmän plats enskild, detta gäller även i kommunens tätorter. Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap anges att huvudmannaskapet redan är enskilt i gällande detaljplaner och att huvudmannaskapet historiskt i omgivningen och även i hela kommunen varit enskilt.

Huvudmannaskapet för allmän plats Natur är enskilt, detta regleras med planbestämmelse i plankartan (a²).

Huvudmannaskapet för allmän plats Gata är kommunalt eftersom staten är väghållare för vägen.

KVARTERSMARK

Planförslaget omfattas till stora delar av kvartersmark för industriverksamhet (J) men även parkering (P) och teknisk anläggning (E).

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

REGLERINGAR AV ALLMÄN PLATSMARK

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

NATUR - Natur

Motiv: Marken ska bibehållas som grönyta och får ej bebyggas. Naturmarken runt parkeringen syftar till att bibehålla gröna ytor främst mot intilliggande fastighet västerut samt mot väg 321. Ytan är en viktig barriär och syftar därmed till att begränsa utvidgning av de hårdgjorda ytorna.

VÄG – Väg

Motiv: Användningen bekräftar Kvitslevägens befintliga dragning genom området. Inom användningen ryms det område som idag omfattas av vägdiken och är hävdad som vägområde. Användningen bekräftar därmed befintlig markanvändning.

REGLERING AV KVARTERSMARK

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

E – Teknisk anläggning

Motiv: Användningen bekräftar den yta som idag används för befintlig avloppsanläggning och som efter genomfört förslag fortsatt ska göras det. Inom ytan möjliggörs också utvidgning av avloppsanläggningen vid framtida behov.

J – Industri

Motiv: Användningen bekräftar både befintlig anläggning samt möjliggör för utvidgning av industrilokaler. Inom denna planeras både produktionslokaler, kontor, personalutrymmen samt annat som tillhör anläggningen. Inom användningen ska också last och lossning kunna lösas, detta kan ske även inne i byggnad. Utökning av befintliga lokaler sker både västerut och österut.

P – Parkering

Motiv: Inom användningen tillåts både markparkering och parkeringsdäck, dock separerade med egenskapsgräns. Parkeringen krävs för att tillgodose industrilokalerna med tillhörande parkeringsmöjligheter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Reglerar att ingen byggnad får anordnas på anvisade platser. Regleras på del av parkeringsyta för att minimera omgivningspåverkan på intilliggande fastigheter. Regleras inom användningen teknisk anläggning med syfte att begränsa möjligheten att placera en byggnad, detta med hänsyn till siktlinjerna i korsningen. Prickmark regleras även inom industrianvändningen, i ytterkanter där byggnad inte ska placeras med hänsyn till framkomlighet runt byggnad och parkering intill entré.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta totalhöjd är 7 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på p-däcket till två våningar.

h_2 – Högsta nockhöjd är 9.1 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att bekräfta höjden på befintliga industribyggnader.

h_3 – Högsta nockhöjd är 18.3 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera höjden för tillkommande byggnad. I byggnaden ska kunna inrymmas möjligheter till lastning och lossning samt en våning med tillhörande lokaler, regleringen reglerar en nockhöjd som tillåter detta.

h_4 – Högsta nockhöjd är 19.9 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på tillkommande byggnad. I byggnaden möjliggörs tre våningar där produktionslokaler tillsammans med andra kompletterande användningar planerar att rymmas. Nockhöjden möjliggör för detta.

h_5 – Högsta nockhöjd är 8.7 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på tillkommande byggnad. I byggnaden möjliggörs för en våning. Denna etapp av industrin är lägre med hänsyn till siktlinjer, sikt mot väg och nedtrappning mot Kvitslevägen.

h_6 – Högsta nockhöjd är 14 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att bekräfta höjden på befintlig cistern i sydöstra delen av planområdet.

h_6 – Högsta nockhöjd är 8 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att bekräfta höjden på befintlig industribyggnad.

h_6 – Högsta nockhöjd är 3 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på eventuell byggnad för teknisk anläggning. Det kan handla om att klä in avloppsanläggningen eller annan kompletterande byggnad avsedd för tekniska anläggningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

    – Utfartsförbud

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera att inga tillkommande utfarter får anordnas från parkeringen mot Kvistlevägen, utöver den befintliga. Detta behövs då vägområdet sträcker sig mot direkt anslutning till parkeringen, avsett för vägdiken och hävdad vägområde.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 2700m².

Motiv: Byggrätten tillåter byggnation av ett parkeringsdäck i två våningar, inklusive ramp.

e₂ – Största byggnadsarea är 12500m². (Avgränsas av användningsgräns)

Motiv: Byggrätten regleras för användningsområdet med syfte att möjliggöra en flexibel exploatering anpassad till industriverksamhetens behov. Regleringen omfattas inom egenskapsgränsen som säkerställer att tillräckliga ytor kvarstår för transporter och dagvattenhantering samt att exploateringsgraden hålls på en lämplig nivå.

Villkor för startbesked

a₁ – Startbesked får inte ges för till- och nybyggnationer förrän erforderlig kapacitet i avloppsanläggningen har kommit till stånd. (Avgränsas av användningsgräns)

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa att avloppsanläggningen dimensioneras upp i samband med utbyggnad, om behov av detta finns. Behovet avgörs av tillståndsgivaren. I praktiken innebär det att till startbesked behöver tillståndet tillstyrkas från den berörda tillståndsgivaren, i detta fall Länsstyrelsen för processvatten och kommunens miljöavdelning för sanitärt avlopp. Bestämmelsen gäller för till- och nybyggnationer för hela användningsområdet industri.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft.

Motiv: Detaljplanen bedöms rimlig att genomföras under angiven tidsperiod.

Genomförandefrågor

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14 15 §§ plan- och bygglagen. I den aktuella planen ska huvudmannaskapet för allmän plats för naturmark vara enskilt. För den del av den allmänna vägen, väg 635, som ingår i planområdet ska huvudmannaskapet vara kommunalt.

Ingen fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns ett antal rättigheter. Nedan beskrivs de som berörs av planförslaget:

Dikningsföretag

Halabackens dikningsföretag nr 1-3 år 1937 (ID 2016).

Dikningsföretaget omfattar den bäck som rinner söderut från planområdet. Rättigheterna eller föreskrifter i företaget förändras inte efter genomfört planförslag, då dagvattenlösningarna som föreslås begränsas till de föreskrifter som företaget har. Exploateringen innebär att bäcken som ingår i dikningsföretaget påverkas eftersom planområdet omfattardikningsföretaget, men rättigheterna och föreskrifterna påverkas inte.

Servitut

23-MAT-403.1 Officialservitut Väg

2321-99/71.1 Officialservitut vattentäckt

23-MAT-450.1 Officialservitut vattentäkt

23-MAT-450.2 Officialservitut väg

23-MAT-450.3 Officialservitut väg

23-MAT-450.4 Officialservitut väg

D20180024541 Avtalsservitut Elledning

23-IM1-53/1249.1 Avtalsservitut kraftledning, ej lokaliserad

13-IM1-47/407.1 Avtalsservitut kraftledning, ej lokaliserad

D201600450255:1.1 Avtalsservitut Elledning

D201800024540:1.1 Avtalsservitut Elledning

Ledningsrätten korsar idag parkeringsytan avsedd för p-däck efter genomförande av detaljplanen. Flytt av ledningen kommer krävas för att bebygga området enligt detaljplanen. Exploatören ansvarar för kontakt med ledningsrättshavaren för flytt av elledningen. Exploatören bekostar flytt av denna och tillhörande kostnader. Kontakt med ledningsrättshavare om ny placering av ledning avses tas till granskning, så att denna säkerställs i detaljplanen.

23 IM1-83/130.1 Avtalsservitut kraftledning, ej lokaliserad

23-IM1-87/4265.1 Avtalsservitut Brunn m.m.

TEKNISKA FRÅGOR

SNÖUPPLAG

För snöhantering inom planområdet föreslås att ytor för snöupplag planeras med tanke på tillgänglighet och där förutsättningar för rening är goda. Snö från området bör i första hand omhändertas i föreslagna reningsanläggningar, dvs i svack- och krossdiken. Vidare bedöms att det i och i anslutning till området finnas förhållandevis gott om ytor för snöupplag och att den planerade exploateringen inte kommer ändra situationen.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Tekniska åtgärder som behöver anordnas inom området är fördröjningsåtgärder och reningslösningar. Fördröjning föreslås ske genom kasettmagasin och krossdike som också har renande effekt. Fördröjningen på fastighet 1:22 föreslås ske i diken med förhöjt utlopp som sedan leds under vägen till dike 2016. Förutom magasinens volym ger det även en renande effekt. Förhöjda utlopp med till exempel kupolsil kan dessutom tätas vid brand för att undvika att förorenat släckvatten sprider sig utanför området. Fördröjningen på fastighet 1:27 behöver en underjordisk fördröjning då utrymmet på den västra sidan av fastigheten är begränsad. Där föreslås det att anlägga ett perkolationsmagasin som tex dagvattenkassetter, stenkista eller annan lösning som dels infiltrerar vatten samt tillgodoser fördröjningskravet. Slutgiltigt val av lösningar sker vid en detaljprojektering.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Allmän plats inom planområdet har enskilt huvudmannaskap för naturmark och kommunalt huvudmannaskap för väg. Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt utbyggnad av allmän plats med enskilt huvudmannaskap. De dagvattenåtgärder som föreslås, ska anläggas i enlighet med dagvattenutredningen och bekostas av exploatören. Den del av väg 645 som planläggs med kommunalt huvudmannaskap är utbyggd och Trafikverket är väghållare.

UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLÖPP

Verksamheten har enskild lösning för vatten och avlopp. Anläggningen är separat för sanitärt VA och processvattnet från verksamheten. Kommunen är ansvarig för det sanitära tillståndet och Länsstyrelsen är ansvarig för processvattnets tillstånd.

Ansökan om utökning av det sanitära tillståndet görs till kommunens miljöavdelning, detta bedöms kunna göras efter detaljplanens antagande. Inom ramen för planarbetet behöver dock tillräckligt med yta reserveras

inom plankartan för en eventuell ökning och en preliminär bedömning om antalet ökning av anställda (därmed PE) har gjorts.

Tillstånd för utökning av tillståndet behöver ansökas innan bygglov kan ges. Detta regleras på plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar planarbetet och alla kostnader kopplade till det.

PLANAVGIFT

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov, detta framgår av det planavtal som är tecknat med exploatör inför planarbetet. Planavgift är redan erlagd vid planläggningen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inom området bedöms inga gemensamhetsanläggningar behövas i och med att Nord Lock är fastighetsägare för fastigheterna Halabacken 1:22 och 1:27 och avser att fortsätta vara det.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Fastighetsägare tillika exploatör ansvarar för drift och underhåll av naturmarken inom planområdet.

Trafikverket ansvarar för drift och underhåll av Kvitslevägen eftersom vägen har statligt väghållaransvar.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören ansvarar för anläggande, drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar för planområdet.

GATUKOSTNADER

Alla vägar inom planområdet är befintliga. Åtgärder som påverkar Nord Locks fastigheter bekostas av dem. Alla åtgärder som påverkar Trafikverkets väg behöver samrådaskas med dem.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal har ej bedömts nödvändigt för genomförande av detaljplanen.

TIDPLAN

Samråd – sommar 2026

Granskning – vinter 2026

Antagande – vår 2027

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

- Anmälan/tillstånd om vattenverksamhet
- Tillstånd enligt MB för ytbehandlingsverksamhet mm
- Utökning av tillstånd för avloppsanläggning, sanitärt och processvatten

UPPLYSNINGAR

ANVISNINGAR TILL BYGGLOV

- I områden där jorden innehåller silt bedöms den vara eroderingskänslig och flytbenägen, vilket innebär att arbetstekniska problem kan uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Vidare är silt mycket tjälfarliga. Schakt skall länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. Jordlagren på schaktbotten som innehåller silt skall förutsättas vara tjälfarliga.
- Upplag ska ej placeras ovan befintliga ledningar.
- Grundläggning skall utföras frostskyddat, alternativ genom utskiftning (2,1 m) av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord.

- Kompletterande undersökning där ny bebyggelse planeras i det östra området rekommenderas att utföras vid detaljprojekteringen. Undersökningen rekommenderas att ske när information om byggnadernas placering, dimensioner och markbelastning, samt planens omfattning och nivån på den färdiga markytan är känd. För att i detalj bestämma mark- och grundläggningsförhållanden och ta fram designparametrar för konstruktören, eller för förfrågningsunderlag.
- Tillstånd för potentiell utökning av det sanitära avloppet behövs.
- Det rekommenderas att inte ta in andra jordmassor än befintliga massor inom området, då förutsättningarna för att befintlig flora ska kunna sprida sig till nyetablerade marker är bättre om jordarterna är av samma karaktär som ursprunget.
- Vid byggnation ska särskild hänsyn tas till eventuella häckande fåglar i planområdet under perioden 1 april till 31 juli.
- I det vidare arbetet med detaljprojektering av dagvattenlösningar för exploateringen av området bör möjligheten att strypa dagvattenflödet från fastigheten beaktas. Brunnar/utlopp på fastigheten förses med avstängning. Diken kan förses med utlopp via förhöjd kupolsil som vid situation av brand kan sättas igen. Eventuell kan även sarg behöva anläggas eller mark höjsättas på sånt vis att förhindra att vatten leds ytligt till närliggande mark och vattendrag.
- I byggskedet bör slamavskiljning ske, för rening av partiklar i schaktvattnet. All erforderlig länshållning samt dränerande åtgärder ingår igenom hela entreprenaden och får ej avslutas innan samråd med beställare och godkännande erhållits.

Planeringsunderlag

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

- Kommuntäckande översiktsplan (2017)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR

I framtagande av denna detaljplan har följande utredningar genomförts.

- Dagvattenutredning
 - En dagvattenutredning har genomförts och omfattar en analys av områdets recipient, geohydrologi, avrinningsområden, dagvattenflöden, föroreningar i dagvattnet samt förslag på dagvattenhantering. Utredningen pekar på att tidigare industriell verksamhet har medfört föroreningar, särskilt kopplade till användningen av miljöfarliga kemikalier. Den planerade exploateringen bedöms inte ha negativ påverkan att uppnå miljö kvalitetsnormerna om föreslagna renings- och fördröjningslösningar anläggs. Dagvattenflöden beräknas öka något efter exploatering till följd av något ökad hårdgörningsgrad samt med hänsyn till ökad framtida nederbörd. Förslag till dagvattenåtgärder föreslås i utredningen för att hantera ökade flöden.
- Geoteknisk utredning
 - En geoteknisk undersökning har genomförts på platsen, syftet har varit att översiktligt redogöra för de geotekniska och geologiska förutsättningarna inom aktuellt område. Marken inom området är relativt plan. En fältundersökning har utförts i 7 olika undersökningspunkter, utöver det har även en tidigare markteknisk undersökningsrapport genomförts och använts för denna rapport. Utifrån det nuvarande underlaget som finns bedöms inga hinder eller restriktioner föreligga för detaljplanens genomförande. Vid vidare projektering rekommenderas att undersökningar i områdets östra del utförs där ny byggnation planeras för att fastställa jordlagerföljden.
- Bullerutredning
 - En industribullerutredning har utförts. Syftet med utredningen har varit att ta fram ett underlag inför arbetet med utökningen av Nord Locks verksamhet. De beräknande

Ljudnivåerna för buller från industriverksamheten är dimensionerade så att den mest utsatta bostaden söder om fastigheten ska klara miljötillståndets bullervärden. Utifrån miljötillståndets krav på ekvivalenta nivåer vid en bostadsfasad beräknas den högsta tillåtna totala ljudeffektnivån från industrin vara 75 dBA (natt), 80 dBA (kväll) respektive 85 dBA (dag) för att ligga inom begränsningsvärdet. För maximala nivåer nattetid får ljudeffekten inte överstiga 90 dBA. Värdena gäller i direkt anslutning till bullerkällan, i detta fall vid industrins fasad.

- Inventering naturvärden (Åre kommun, 2024-10-31)
 - Utredningen syftar främst till att undersöka naturvårdsarter (skyddade arter, rödlistade arter, typiska arter, signalarter, ansvarsarter och nyckelarter) inom planområdet. Inom planområdet finns naturvärden främst kopplat till de hävdade vägkanterna. Om möjligt är det positivt att spara tallarna i nordvästra delen av området. Det har inte påträffats några skyddade arter i planområdet som kräver artskyddsutredning. Inventeringen gjordes när en flytt av Kvitslevägen undersöktes i ett tidigt skede, därför beskriver inventeringen en annan utformning än vad detaljplanen föreslår. Inventeringen beskriva förutsättningarna på platsen oavsett utbyggnadsplanerna och har bedömts ge ett tillräckligt underlag för framtagande av planförslaget.

Planeringsförutsättningar

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

VISIONSBERÄTTELSE - VISION 2050

Åre kommuns vision "Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla i storslagen fjällmiljö" pekar tillsammans med visionsberättelsen ut riktningen för kommunens mål, styrning, ledning och verksamheternas arbete.

Visionsberättelsen består av åtta punkter som syftar till att tydliggöra visionen och baseras på medborgarnas önskemål om en långsiktig utveckling fram till år 2050.

1. Delaktighet
Åre kommun ska göra det möjligt för medborgare att vara delaktiga i och kunna påverka beslut som har betydelse för kommunens utveckling.
2. Jämlikhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för att utjämna ojämlika förutsättningar i bygderna samt identifiera bygdernas möjligheter och stärka dem.
3. Mångfald
Åre kommun ska aktivt arbeta för mångfald bland invånare, inom näringslivet, kulturen och bland fritidsaktiviteter.
4. Hållbarhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för hållbar utveckling av miljön, ekonomin och den sociala hållbarheten.
5. Framförhållning
Tillgången av kommunal service i Åre kommun ska gå i takt med tillväxt och inflyttning.
6. Ansvar och riktning
Åre kommun ska ta ansvar, modiga beslut och visa tydlig riktning.
7. Värna och vårda naturen
Åre kommun ska värna och vårda den storslagna naturen. Utveckling behöver ske hållbart. Det ska finnas möjlighet för alla att vistas i naturen.
8. Utveckla med eftertanke
Åre kommun ska utvecklas med eftertanke. Vid nybyggnationer ska kommunen beakta en estetiskt tilltalande utformning, värna kulturmiljöer och ta hänsyn till naturen.

ÖVERSIKTSPLANER

Kommuntäckande översiktsplan (2017)

Planeringsstrategier

I Åre kommuns översiktsplan, antagen 2017, finns sex övergripande planeringsstrategier som ligger till grund för ställningstaganden kring allmänna intressen och utvecklingsprinciper.

Planera med fokus på hållbar tillgänglighet: En långsiktig planering för tillgänglighet innebär att vi i framtiden har möjlighet att röra oss inom, till och från kommunen på ett hållbart sätt och att vi maximerar möjligheterna att skapa en stark och fungerande kollektivtrafik. För att uppnå detta behöver vi hushålla med marken och skapa en effektiv markanvändning. Nya bostäder och större arbetsplatser bör i första hand lokaliseras där det finns god tillgång till kollektivtrafik. Fungerande stråk för gång- och cykeltrafik behöver utvecklas till och från stationer och busshållplatser.

Skapa en attraktiv flerkärnighet: Aktiv planering med satsningar på goda och attraktiva boendemiljöer med service, aktiviteter och mötesplatser i strategiska lägen är viktigt eftersom bristen på bostäder riskerar att bli en begränsning för tillväxt och utveckling. Goda kollektiva transportmöjligheter som möjliggör arbetspendling mellan olika samhällen kan sprida utvecklingen som sker i Åredalen till andra orter i kommunen.

Se utvecklingsmöjligheterna i regionen: Åre kommun har förutsättningar för att skapa arbetsmarknads- och tillväxtregioner både mot Östersund och Trondheim. Genom att skapa en gemensam regional syn på hur kollektivtrafik och infrastruktur ska utvecklas kan vi skapa en god inomregional tillgänglighet. Regionens olika orter ska komplettera varandra – inte konkurrera.

Stärka befintliga bygder: Strategin innebär att vi ska satsa på befintliga strukturer och syftar till att skapa hållbar utveckling i hela kommunen. Befintliga bygder ska stärkas genom att tillkommande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsesamlingar. Initiativ som syftar till att skapa gemensamma lösningar ska uppmuntras.

Bygga robust: För att undvika naturolyckor och stora framtida kostnader behöver vi satsa på att redan idag skapa robusta samhällsstrukturer. Robusta samhällsstrukturer skapas genom att vi planerar med framförhållning och tar hänsyn till prognoser om framtida förhållanden. Riskbedömningar och åtgärder ska göras med en helhetssyn - enskilda projekt måste sättas in i en helhet. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster ska integreras i planering och byggande. Vid hantering av dagvatten ska naturnära och lokala lösningar väljas.

Se landskapets potential: Genom ett ökat fokus på att anpassa exploateringar och åtgärder till landskapet kan vi synliggöra, nyttja och utveckla landskapet samtidigt som vi bevarar viktiga värden. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelsetradition och bygdens identitet. Väl underbyggda avvägningar ska göras mellan olika intressen vid exploateringar som påverkar areella näringar.

I översiktsplanen anges för utvecklingsprinciper särskilt kring företagsområden i Storsjöbygden – Bydalen, att Nord Lock är en mycket viktig arbetsgivare inom kommunen och att expansion av befintlig verksamhet bör möjliggöras.



Figur 3. I översiktsplanen beskrivs på s.77 att utvidning av Nord Lock bör möjliggöras.

DETALJPLANER

Området omfattas inte av någon detaljplan idag.

KOMMUNALA BESLUT

- Ansökan om planbesked inkom till Åre kommun 2022-06-23.
- Kommunstyrelsen tog beslut om positivt planbesked och samrådsbeslut 2022-10-18 (KS § 139).
- Beslut om betydande miljöpåverkan togs 2024-09-02 och delgavs via kommunens anslagstavla 2024-09-02 till och med 2024-09-30.

RIKSINTRESSEN

FRILUFTSLIV

Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB, Storsjöbygden [FZ08] berör området. Storsjöbygden omfattar sjön Storsjön med omgivande odlingsbygder, där kulturinslaget anses vara stort. Storsjöbygden beskrivs som ett naturskönt och variationsrikt område, där odlingsbygdens kontakt med fjäll anses vara unik. Områdets värden kan reduceras av olämpligt utformad bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling eller igenväxning av odlingsmarkerna.

KULTURMILJÖVÅRD

Området för detaljplan ligger insprängt i odlingslandskapet och omfattas av riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Storsjöbygden (Z25). Uttrycket för riksintresset beskrivs bland annat genom det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar.

NATURA 2000

Inom området finns en bäck vars recipient är Indalsälven som ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Bäckens medelvattenstånd eller bredd har inte mätts in för att avgöra om området omfattas av strandskydd eller inte. Inmätning bör göras till granskning. Natura 2000 syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter. Bäckens rinner genom den västra delen av planområdet, delvis under befintlig parkering samt väg 321 och Kvitslevägen. Indalsälven ligger cirka 650 meter söder om planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Miljöprövningsdelegationen har gett Nord Lock tillstånd att driva den verksamheten som de gör idag. Inom tillståndet finns även villkor kopplade till utsläpp av luft som förutsätts fortsatt följas inom ramen för detaljplan.

VATTEN

För vattenförekomsten Storsjön, som är recipient för dagvattnet från planområdet, är den ekologiska statusen måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god.

Bäcken/diket inom planområdet beskrivs i tillståndet (2017) för verksamheten inte vara någon vattenförekomst i enlighet med det arbete som gjorts med vattenförvaltning och saknar miljö kvalitetsnormer. Processvattnet från verksamheten får enligt de tillstånd som verksamheten har, avledas till den närliggande bäcken som sedan rinner ut i Indalsälven/Storsjön efter 650 meter. Denna avledning av processvattnet görs inte längre och planeras inte heller att återinföras av verksamheten, utan processvattnet omhändertas inne i verksamheten i ett slutet system.

Miljöprövningsdelegationen har gett Nord Lock tillstånd att driva den verksamheten som de gör idag. Inom tillståndet finns även villkor kopplade till vatten. Planavdelningen förutsätter att tillståndet med tillhörande villkor följs.

OMGIVNINGSBULLER

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare eller vissa utpekade industrigrenar

under industriutsläppsförordningen (2 § förordningen 2004:675) om omgivningsbuller. Åre kommun har cirka 12 000 invånare och kommunen är därför inte skyldiga att mäta buller och upprätta åtgärdsprogram enligt ovan.

I tillståndet för Nord Locks verksamhet finns begränsningsvärden kopplade till buller, dessa värden får inte överstigas. Värdena varierar över dygnet och under dagtid på vardagar får värdena inte överstiga 50 dB vid bostäder och under nattid får värdena inte överstiga 40 dB. Planavdelningen förutsätter att begränsningsvärdena följs och att frågan regleras i tillståndet och parallell provning.

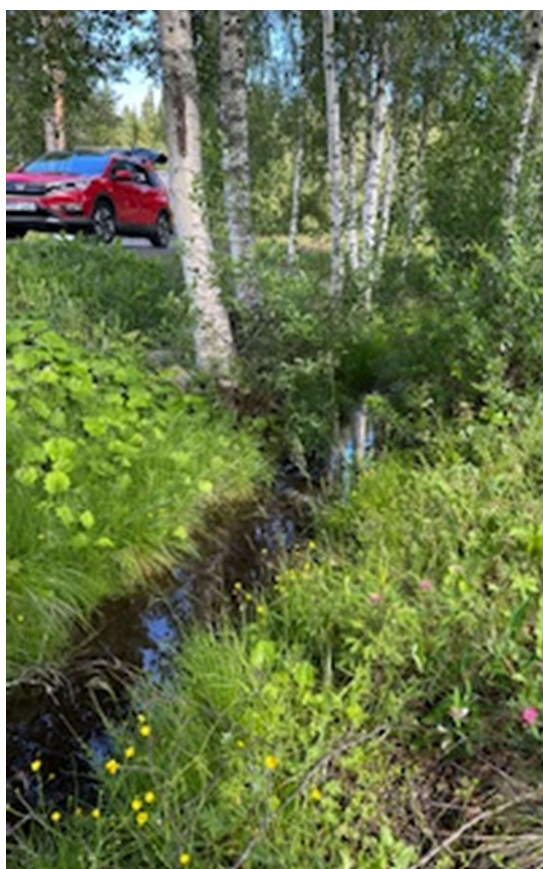
NATUR

STRANDSKYDD

Den 1 juli 2025 har lättnader i strandskyddslagstiftningen införts gällande mindre vattendrag och små insjöar. Strandskydd kommer därefter inte att gälla:

- Vid insjöar vars vattenyta vid normalt medelvattenstånd är högst 1 hektar.
- Vid sträckor av vattendrag vars bredd vid normalt medelvattenstånd är högst två meter.

För den bäck som rinner inom planområdet har inte medelvattenståndet mätts in till samråd och det är därför oklart om den omfattas av lättnaderna. Inmätning bör göras till granskning för att tydliggöra om bäckens bredd är mer eller mindre än två meter och därmed omfattas av strandskyddet eller inte. Till samrådet har det antagits utifrån platsbesök och antagande att bäcken inte är bredare än 2 meter och därför inte heller omfattas av strandskydd.



Figur 4. Tv. Bild från platsbesök. Th. Kartbild med blå rektangel för platsen där bilden togs.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor, däribland verksamhetslokaler, asfalterade ytor som parkering, lastning, lossningszon och Kvitslevägen. Topografin är flack men med slänter mot vägdiken. Längs med väg 321 finns artrika dikeskanter och en gräsyta där också verksamhetens avloppsanläggning är lokaliserad.

På fastigheten Halabacken 1:22 västra och nordvästra sida finns en del äldre tallar och naturmark. Parkeringen här är delvis grusad, delvis asfalterad. I den norra hörnet finns ett mindre upplag av pall och annat som tillhör verksamheten. Här finns också ett tält av permanent karaktär med byggnadsarea om 200 kvm.



Källa: Lantmäteriet och geodatasamverkan

Gränser
 Planområde

En bäck rinner genom området, i strömningsriktning norr mot söder och sträcker sig mellan fastigheterna under Kvitslevägen. Bäckfåran där bäcken inte är kulverterad består av uppvuxen gräsmark och en del björk, både sly och äldre björkar. Söder om Halabacken 1:22 ligger en mindre gräsyta som inte klipps, denna kopplas samman med dikeskanter väster om Kvitslevägen.



Figur 6. Tv bild fotad norr mot söder med den västra delen av grusparkeringen. Th bäck som rinner väster om och under Kvitslevägen.

NATURVÄRDEN

I samband med framtagande av planförslaget har en inventering av naturvärden gjorts för att skapa en övergripande bild av naturvärden inom området och om ytterligare utredningsbehov funnits innan ett planförslag kunde upprättas.



Källa: Lantmäteriet och geodatasamverkan

Figur 7. Naturvärdesobjekt markerade med siffror. Från inventering (Åre kommun, 2024)

Inventeringen beskriver att de naturvärden som identifierats inom planområdet främst är kopplade till de hävdade vägkanterna, de äldre träden och vattendraget samt de bukettformade träden sydväst i området.

Sex naturvärdesobjekt pekas ut i inventeringen, 26 naturvärdsarter varav sex av dem betraktas som signalarter; Bockrot *pimpinella saxifraga*, Brudborste *Cirsium heterophyllum*, Fjällgröe *Poa alpina*, Prästkrage *Leucanthemum vulgare*, Rosettlungfrulin *Polygala amarella* och Rödkämpar *Plantago media*.

De arter som i inventeringen redovisas som fridlysta är fåglar och för dessa görs bedömningen att de inte påverkas av den exploatering som planeras. Identifierade fåglar vid platsbesök var Hussvala (VU), ladusvala, björktrast (NT), grönsiska och större hackspett. Svalor sågs flyga in och ut ur verksamhetens lokaler, vars portar vid platsbesöket 2024-07-11 var öppna. Under taket vid grusupplaget finns två fågelbon som misstänks vara trastbon av något slag. Grusytorna vid parkeringen kan vara viktig för svalorna, då de kan använda lera från grusplanen för sitt bobyggande. De svalor som besöker och eventuellt även bor i eller utanför verksamhetens lokaler bedöms inte påverkas av den exploatering som planeras, eftersom lokalerna som berörs planeras att stå kvar. Boplatserna för svalorna lyckades inte lokaliseras vid fältbesöken, men hussvalor

sågs flyga över både planområdet och över omkringliggande gårdar, bland annat på Halabacken 1:20 och 1:24.

Vattendraget i objekt 2 rekommenderas i inventeringen att undersökas för groddjur under april-maj månad. Någon vidare inventering till samråd har inte gjorts.

Det rekommenderas att inte heller ta in andra jordmassor än befintliga massor inom planen, då förutsättningarna för att befintlig flora ska kunna sprida sig till nyetablerade marker är bättre om jordarterna är av samma karaktär som ursprunget.

Det har inte påträffats några skyddade arter i planområdet som kräver vidare artskyddsutredning.

VATTEN

En bäck rinner genom området, från norr till söder och i kulvertering under väg 321 och Kvitslevägen. Bäckens har sin recipient i Indalsälven, Storsjön.

Två grundvattenrör har installerats i samband med geoteknisk utredning.



Figur 8. Grundvattnrör markerade med röd cirkel.

Grundvattenrör 24W003GV installerades till 2,6 m under markytan (västra punkten i figur 5). Mätningar av grundvattennivån gjordes 2024-09-24 och 2024-10-16. Mätningarna visade grundvattennivåer mellan 1,1 och 0,15 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer +310,8 och +311,7.

Grundvattenrör 24W007GV installerades till 5,0 m under markytan (östra punkten i figur 5). Mätningar av grundvattennivån gjordes 2024-09-25 och 2024-10-16. Mätningarna visade grundvattennivåer mellan 4,2 och 2,9 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer +309,6 och +310,9.

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

DAGVATTEN

Infiltrationsförmågan inom området bedöms som okej. Enligt SGUs kartvisare har området i anslutning till industribyggnaderna hög infiltrationskapacitet och i övrigt medelhög förmåga.

Den föreslagna exploateringen kommer att påverka Halabackens dikningsföretag nr 1-3 av år 1937 (ID 2016). Enligt föreskrifter tillhörande företaget så finns ett begränsande flöde om 1,5 ls/ha, kopplat till diket som avvattnar planområdet. Dagvattenutredningen som tagits fram för planförslaget har utgått från dikesföretagets föreskrifter. Ändringar av flöden eller dikets utformning bör ske i samråd med dikningsföretaget och länsstyrelsen.



Figur 9. Dagvatten från planområdet leds via dike/bäck till Storsjön.

Slutgiltig recipient för planområdets dagvatten är Storsjön, som även utgör dricksvattentäkt i Östersunds kommun. Anslutning till Storsjön sker genom det dike som korsar planområdet. Storsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig. Detta beror på att fiskpopulationen i viss mån bedömts vara skadad samt att det finns tecken på försurningsproblem. Vidare finns brister i form av att spridningsförutsättningarna för växter och djur

längs med vattenförekomsten är begränsade, att vattenståndet varierar till följd av reglering samt att närområdet runt vattenförekomsten och förekommande svämplan påverkats av mänsklig aktivitet så att dess naturliga funktioner begränsats.

Storsjön som recipient uppnår ej god kemisk status. Att recipienten inte uppnår god kemisk status även utan överallt överskridande ämnen beror på halter av tributyltenn (TBT) i vatten och sediment som överskrider gränsvärdet. Tributyltenn har länge använts i båtbottnfärger men är inte ett ämne som normalt förekommer i dagvatten. Övriga ämnen med gränsöverskridande värden är b.la. antracen, flouranten, bly och blyföreningar.

I fastighetens sydöstra del, vilket även utgör lågpunkt i området, finns en infiltrationsanläggning som omhändertar dagvatten från den nyare verkstadshallen samt parkering i anslutning till denna. Inom fastigheten finns även ett antal stenkistor som troligtvis omhändertar takvatten från de övriga byggnaderna. Det finns två även två spill ledningar som leds till dike 2016 som rinner genom området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Buller från anläggningen härrör främst från fläktar och transporter till och från anläggningen. Även produktionsutrustning (excenterpressar) alstrar buller. Transporter sker mestadels vardagar under dagtid.

I tillståndet utfärdat av miljöprövningsdelegationen för Nord Locks verksamhet finns begränsningsvärden kopplade till buller, dessa värden får inte överstigas. Värdena varierar över dygnet och under vardagar dagtid får värdena inte överskrida 50 dB vid bostäder och under nattid får värdena inte överstiga 40 dB. Planavdelningen förutsätter att begränsningsvärdena följs.

RISK FÖR OLYCKOR

Transport och hantering av kemikalier/avfall kan ge upphov till spill. Risk för olyckor kopplat till verksamhetens drift och produktion hanteras i dess tillstånd och berör främst inomhusproduktionen. Riskerna från verksamheten bedöms hanteras inom befintliga tillstånd för verksamheten.

Vid passage över Kvistlevägen mellan industribyggnaderna och parkeringen finns risk för olyckor vid övergången. Det finns ingen utpekad passage idag över vägen och situationen efter genomfört planförslag kommer att vara densamma som nuläget. I konsekvensavsnittet > olyckor beskrivs fördelaktigt att passagen belyses för att tydliggöra situationen för bilister. Trafikverket är huvudman för vägen och vägghållare, och belysning och förändringar i vägområdet måste samrådats med dom.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Dagvattenutredningen (Sigma, 2024) redovisar att vid skyfall riskerar diken och trummor att gå fulla och sekundära avrinningsvägar kan uppstå. Vid korta häftiga regn avrinner dagvatten i högre grad på markytan och vid längre regn mättas hålligheterna i marken, vilket i båda fallen ger upphov till en högre avrinningsfaktor.

Inom området finns två tydliga lågpunktsområden som riskerar att vattenfyllas vid skyfall. Huruvida problematik vid skyfall finns i detta område är okänt.



Figur 10. Lågpunktsområden med stående vatten vid 70mm regn.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Området är beläget på nivå mellan +311 och +314 m och är i allmänhet relativt plant. Det finns inga områden med lokala branta sluttningar som kan utgöra förutsättningar för lokala stabilitetsproblem.

Jorden i undersökningsområdet består främst av fast lagrad friktionsjord. Det finns dock ett löst lagrat siltlager i de övre 2 till 4 metrarna av jordprofilen som har en mäktighet på ca 1-2 m. Det anses också att det befintliga fyllnadsmaterialet är ojämnt packat på vissa områden.

Silt och bristfälligt utförda uppfyllningar kan vara känsliga för sättningar. Översiktliga sättningsberäkningar har därför genomförts för att säkerställa att eventuella sättningar är acceptabla.

Stabiliteten i undersökningsområdet bedöms vara tillfredsställande med nuvarande förutsättningar.

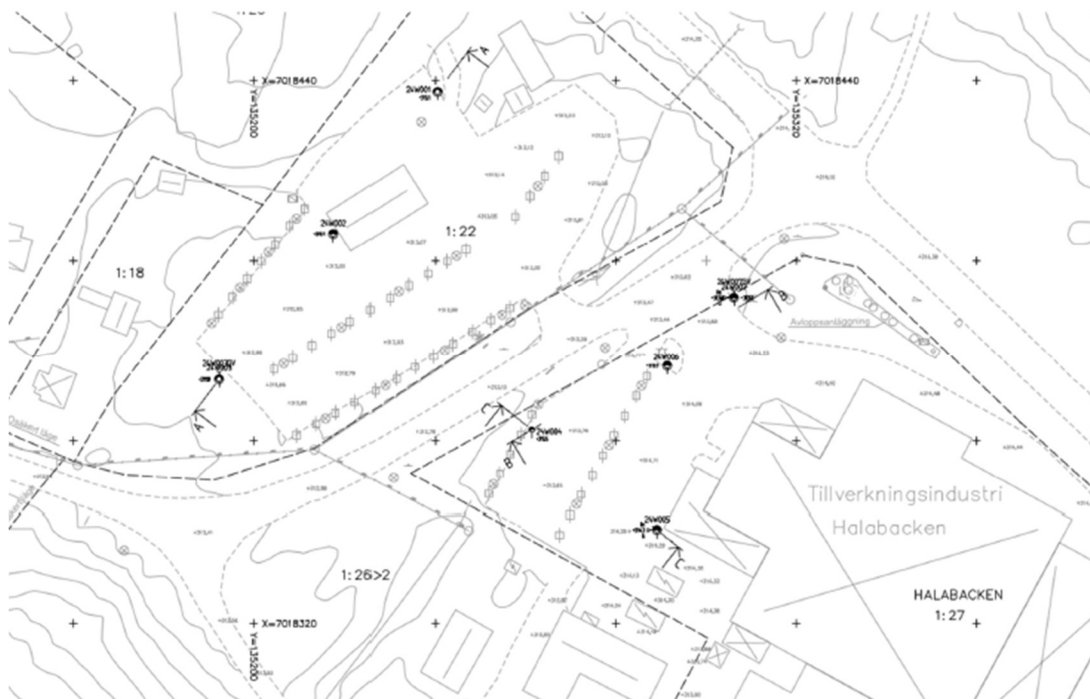
FÖRORENAD MARK

Genom åren har Nord Locks verksamhet hanterat miljöfarliga kemikalier som kan ge upphov till föroreningar, men hänsyn till detta har verksamheten kartlagt historisk verksamhet samt upprättat en handlingsplan. Kartläggningen belyser bland annat att det finns en kalkbädd/slamavskiljare som kopplats till en del av verksamheten där galvanisering ska ha skett tidigare, där bland annat cyanid bedöms finnas kvar.

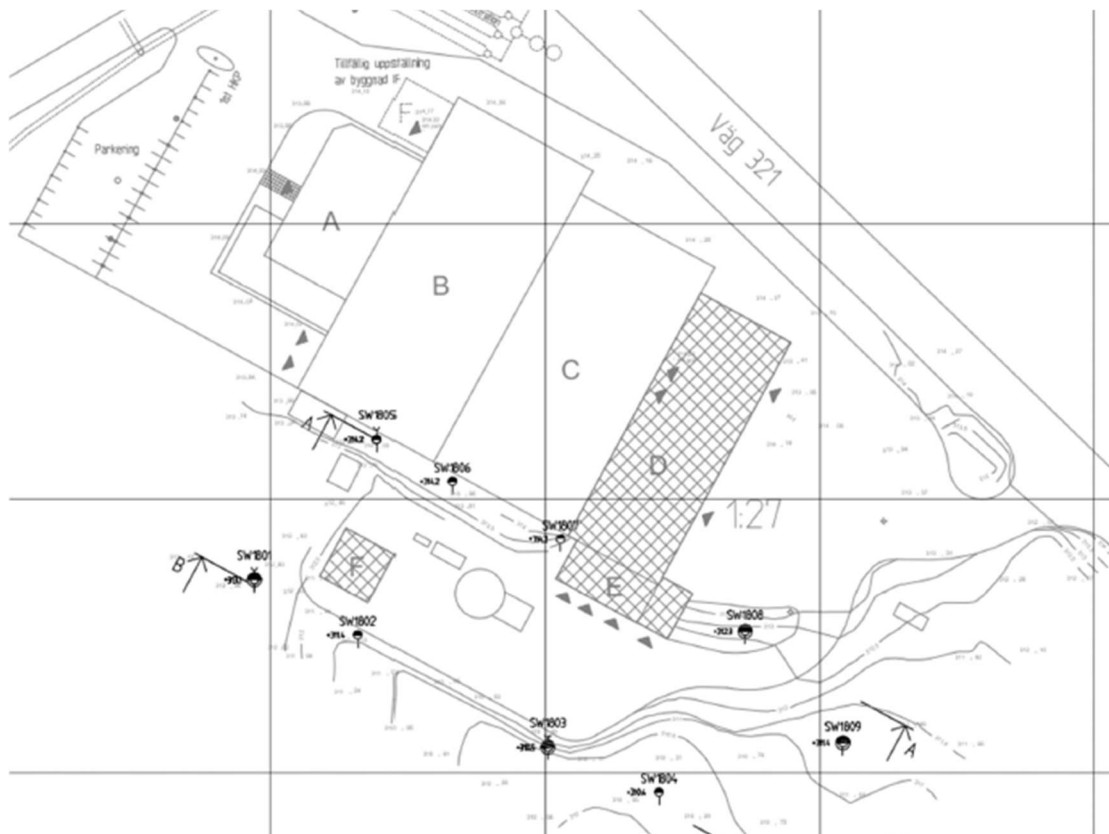
Vid provtagningar av sediment i bäcken söder om fastigheten, ner mot recipienten, återfanns ett antal tungmetaller, bland annat sexvärt krom. Den största risken för spridning av föroreningar bedöms vara i och omkring bäcken nedströms området.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har tagits fram (WSP, 2026) för att utreda markförhållandena inom området. 7 stycken undersökningspunkter har gjorts i samband med utredningen. Utredningen har även kompletterats med underlag från en geoteknisk undersökning av Sweco AB som är utförd i fastighetens södra del "Markteknisk undersökningsrapport, Halabacken 1:27" daterad 2018-11-08. Se nedanstående placeringar.

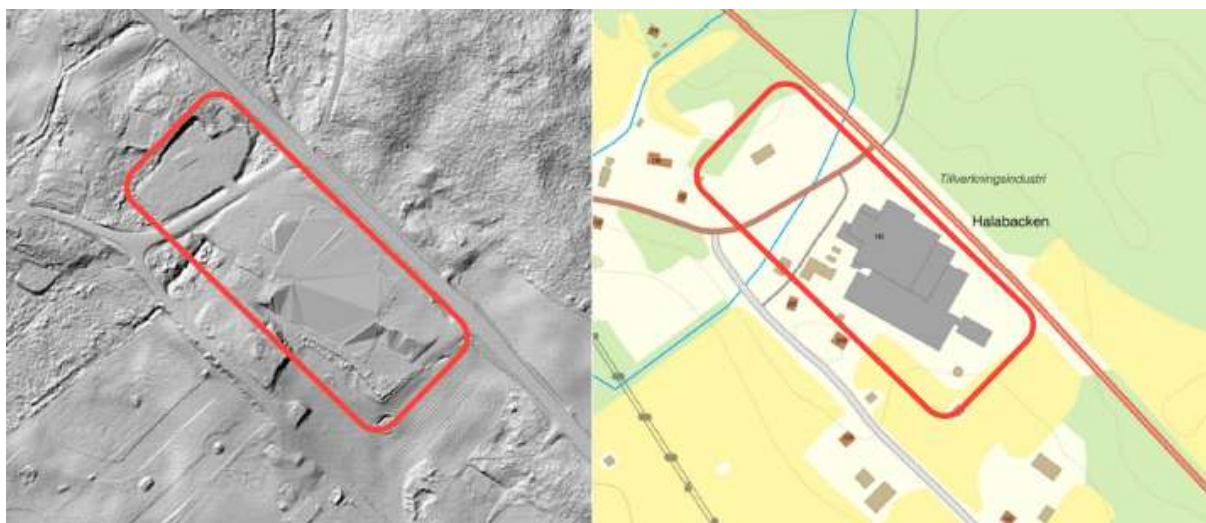


Figur 12. Placering av sonderingspunkter utförda av WSP under 2024.



Figur 11. Placering av sonderingspunkter utförda av Sweco under 2018.

Området är beläget på nivå mellan +311 och +314 m och är i allmänhet relativt plant. Det finns inga områden med lokala branta sluttningar som kan utgöra förutsättningar för lokala stabilitetsproblem (se figur 7).

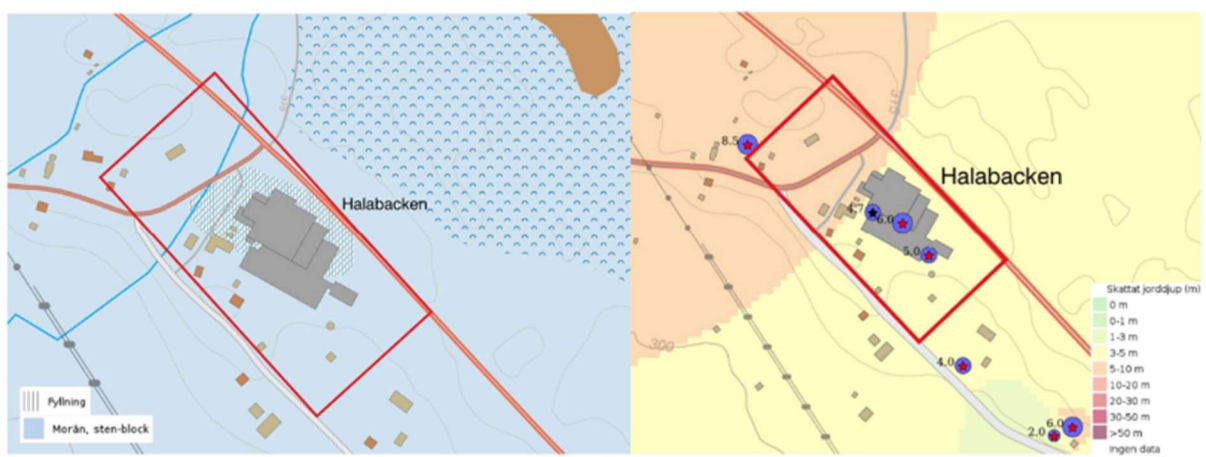


Figur 13. Översiktskartor över området med ungefärlig områdesutredning markerat i rött. Höjdsuggning till vänster och topografisk karta till höger. (Källa: lantmäteriet, bilddatum 2024-09-23). Figur upprättad av WSP.

En bäck som rinner från norr till söder finns i den centrala delen av undersökningsområdet. Den har delvis kulverterats över en sträcka av ca 50 meter där den korsar vägen och utfylld mark som för närvarande används som parkering.

VA – och elledningar finns i marken över hela undersökningsområdet.

Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta, se Figur 9, består jordprofilen i området av ett lager fyllnadsmaterial runt industriområdet som vilar på morän. Uppskattat jorddjup är 3–5 m i den sydöstra delen av undersökningsområdet och 5–10 m i den återstående delen.



Figur 14. Jordartskarta till vänster och jorddjupskarta till höger. Aktuellt område för geoteknisk undersökning markerat i rött (Källa: SGU:s Jordartskarta, bilddatum 2024-10-02). Figur upprättad av WSP.

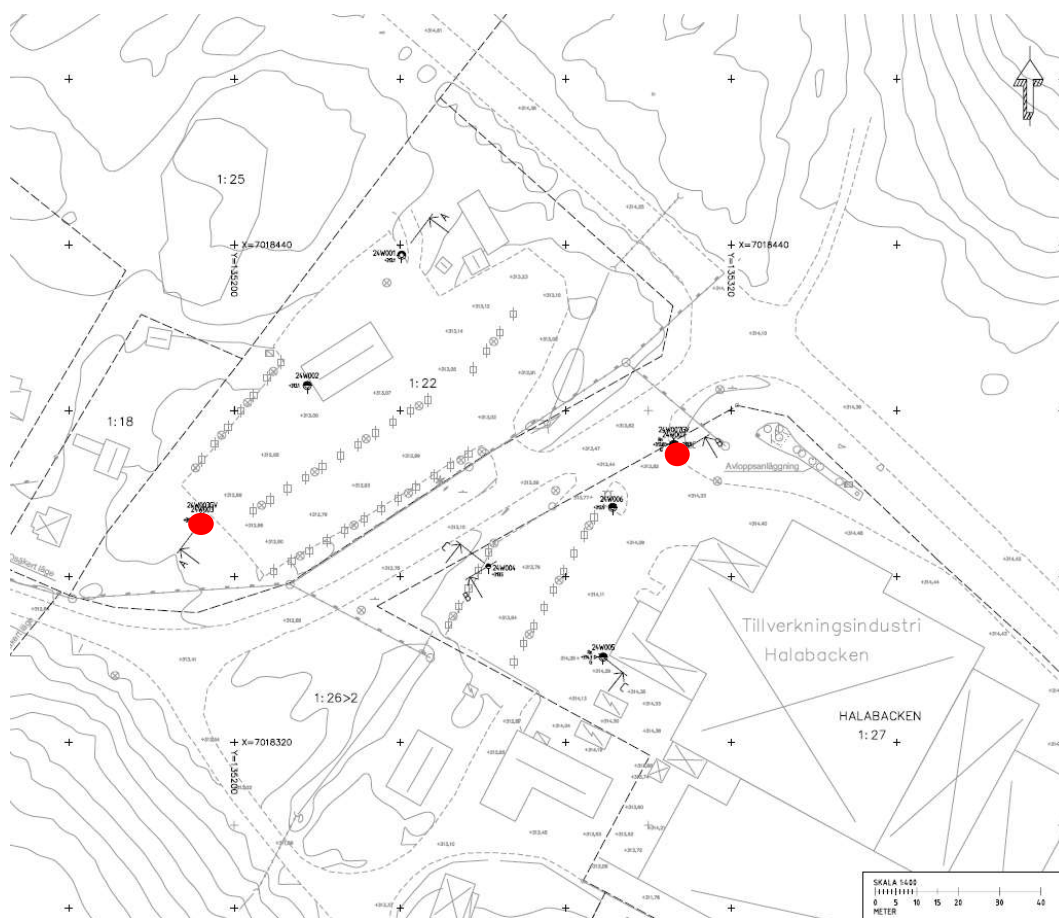
Jordprofilen består generellt av fasta friktionsjordar som har medelhöga till höga friktionsvinklar. Området anses ha goda förutsättningar för bra stabilitet i sitt naturliga tillstånd enligt nu kända förhållanden.

Jorden i undersökningsområdet består främst av fast lagrad friktionsjord. Det finns dock ett löst lagrat siltlager i de övre 2 till 4 metrarna av jordprofilen som har en mäktighet på ca 1–2 m. Det anses också att det

befintliga fyllnadsmaterialet är ojämnt packat på vissa områden. Silt och bristfälligt utförda uppfyllningar kan vara känsliga för sättningar. Översiktliga sättningsberäkningar har därför genomförts för att säkerställa att eventuella sättningar är acceptabla.

I området har 2 stycken radonmätningar utförts. Mätningarna utfördes ca 0,7 m under markytan, vilket är i ett grusigt sandigt fyllnadsmaterial. Utförda markradonmätningarna visar på nivåer mellan ca 3,7 och 6,5 kBq/m³. Uppmätta värden klassar marken som låg radonmark. I sand definieras lågradonmark som markradonhalter under 10 kBq/m³. Byggnation på mark med låg radonklassificering kräver inte radonskyddsåtgärder.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN



Figur 15. Karta över området med plats för grundvattenrör markerade med röd cirkel.

Två grundvattenrör installerades i området i samband med geoteknisk utredning.

Grundvattenrör 24W003GV installerades till 2,6 m under markytan. Mätningar av grundvattennivån gjordes 2024-09-24 och 2024-10-16. Mätningarna visade grundvattennivåer mellan 1,1 och 0,15 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer +310,8 och +311,7.

Grundvattenrör 24W007GV installerades till 5,0 m under markytan. Mätningar av grundvattennivån gjordes 2024-09-25 och 2024-10-16. Mätningarna visade grundvattennivåer mellan 4,2 och 2,9 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer +309,6 och +310,9.

Grundvattennivåerna ska förväntas variera med årstid och nederbördsförhållandena.

Generellt under de perioder av året då mer nederbörd faller, såsom höst och vår ligger normalt grundvattenytan närmare markytan och under torrare perioder av året, sommar och vinter, kommer grundvattenytan att ligga lägre.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Inom området finns en utpekad övrig kulturhistorisk lämning (L1945:2122, RAÄ-nummer: Mattmar 202) av lämningstypen Bytomt/gårdstomt. Enligt uppgifter i fornsök har en antikvarisk kommentar lämnats: bytomt ej varaktigt övergiven. Skadebeskrivning saknas och lämningen är inte undersökt.



Källa: Lantmäteriet och geodatasamverkan

Gränser

 Planområde

RAÄ

Skyddande områden

Skyddade områden, Byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen

 Punkter

 Linjer

 Ytor

Figur 16. Kartbild över lämningens utbredning i förhållande till planområdet.

I närhet till lämningen har Nord Lock expanderat under de senaste åren, den södra utbyggnaden av verksamhetslokal har bebyggts i fastighetsgräns vilken innebär att ytterligare expanderings inte kan göras söderut mot lämningen. Den potentiella skada som en expanderings av Nord Lock skulle kunnat innebära på lämningen bedöms redan ha skett i den mån som närliggande fastighet medför skada.

En planläggning av utökning av verksamheten bedöms inte kunna genomföras söderut, i fråga om markanspråk och är därför inte aktuell vid planläggning. Utökningen mot väst, öst eller norr bedöms inte påverka lämningen.

Antikvarie/arkeolog på Länsstyrelsen i Jämtland har lämnat yttrande i tidigare utbyggnation av tillverkningslokal och meddelat att "då den markerade platsen redan idag ligger inom industritomten och är bebyggd med till denna tillhörande byggnader, är det inte sannolikt att några bevarade torplämningar finns kvar" (2018-04-11).

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Idag är befintlig verksamhet belägen på Halabacken 1:27 med lokaler om en byggnadsarea på 9050 kvm. På Halabacken 1:22 finns ett tält av permanent karaktär om 200 kvm.

FRIYTOR OCH REKREATION

Inom fastigheterna finns inga större möjligheter till rekreation men närheten till skogen och landskapet runtomkring gör att det finns goda förutsättningar för promenader eller cykling.

SÄRSKILD BETYDELSE FÖR SAMISKA FRÅGOR

Detaljplanen inte bedömts ha särskild betydelse för samiska frågor och har därför inte konsulterats enligt lagen (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Industrifastigheten är belägen i Halabacken, en by längst med väg 321, lokaliserat på landsbygden. De sociala förutsättningarna hade kunnat vara bättre om industrin varit lokaliserad inom samlat industriområde där butiker, service och restauranger skapat fördelar för personalen. I och med att tillverkningen omfattar skiftgångar där personalen kommer och går på skift under hela dygnet så bedöms inte de sociala förutsättningarna som närhet till service vara av samma vikt. Industrin är också en befintlig verksamhet och en omlokalisering är inte aktuell.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inte inom det kommunala verksamhetsområdet för VA, verksamheten har en egen VA anläggning där processvatten och sanitära avloppet är separerade. Processvattnet omhändertas av verksamheten själva och Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för processvattnet. Det sanitära avloppet är även verksamhetens egna ansvar, dock är det kommunen som tömmer slamavskiljaren och som är tillsynsmyndighet.

I samband med en planläggning av verksamheten kommer också möjligheterna till utvidgning av avloppsanläggningen att ses över. Tillstånd för anläggningarna beslutas av respektive ansvarig myndighet och verksamheten ska parallellt med planarbetet se över vilka möjligheter som behövs/finns att i framtiden utöka tillstånden, om det finns behov av detta. Några tillstånd behöver inte i samband med planläggningen beslutas men förutsättningarna för det har bedömts behöva undersökas.

VÄRME OCH EL

Området är idag anslutet till Jämtkrafts elnät.

TELE OCH INTERNET

Planområdet är anslutet till fibernätet.

AVFALL

Inom verksamheten produceras såväl konventionellt avfall som farligt avfall. Det farliga avfallet består huvudsakligen av lösningsmedelsavfall, slam från vattenrening, förbrukade bad och oljeavfall. Övrigt avfall består av industriavfall, hushållsavfall, metallskrot, emballage och slam från markinfiltration m.m. Miljöprövningsdelegationen har gett Nord Lock tillstånd att driva den verksamheten som de gör idag. Inom tillståndet finns även villkor kopplade till utsläpp av kemikalier och avfall. Planavdelningen förutsätter att tillståndet med tillhörande villkor följs.

SLÄCKVATTEN

I det vidare arbetet med detaljprojektering av dagvattenlösningar för exploateringen av området bör möjligheten att strypa dagvattenflödet från fastigheten beaktas. Brunnar/utlopp på fastigheten kan med fördel förses med avstängning. Diken kan förses med utlopp via förhöjd kupolsil som vid situation av brand kan sättas igen. Eventuell kan även sarg behöva anläggas eller mark höjdsättas på sånt vis att förhindra att vatten rinner ytligt till närliggande mark och vattendrag.

I den sydöstra delen av planområdet finns idag en cistern. Cisternen rymmer 450 kubikmeter vatten och syftar till att kunna hålla en brand i schack om behov uppstår innan räddningstjänsten är på plats.

SERVICE

Bebyggelsen riktar sig till utvidgning av industriverksamhet, en arbetsplats som jobbar skiftgång. Närmaste matbutik och service finns i Mattmar cirka 6,5 km från platsen, där finns också restauranger. Närmaste apotek, vårdcentral och räddningstjänst finns i Järpen cirka 3 mil från Halabacken.

Till Östersund, som närmsta stad och dess utbud, är det cirka 5 mil.

TRAFIK

GATUNÄT

Till området går att ta sig via väg 321 eller väg 635 Kvitslevägen, bägge vägarna är statliga och Trafikverket är väghållare. I närhet till industrin är hastighetsgränsen 70km/h och övergår på väg 321 till 90km/h efter att man passerat infarten till Halabacken. Tidigare har Nord Lock ansökt om sänkt hastighetsgräns på Kvitslevägen men nekats sänkning.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inga GC-vägar finns längs med omkringliggande vägar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats för kollektivtrafik finns längs med väg 321 i anslutning till planområdet, här går bussar från Järpen och Östersund. Vissa avgångar är inte direkta utan omfattar byten med längre bytestider medan andra går direkt, exempelvis Järpen via Mörsil/Mattmar.

PARKERING

I dagsläget finns det parkeringsplatser både väster och öster om Kvitslevägen. Antalet parkeringsplatser uppskattas till totalt cirka 160.

Konsekvenser

RIKSINTRESSE

FRILUFTSLIV

Riksentresset bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

KULTURMILJÖVÅRD

Riksentresset bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

NATURA 2000

Riksentresset bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Verksamheten är skyldig att förhålla sig till gällande tillstånd för luft utfärdat av miljöprövningsdelegationen. Planavdelningen förutsätter att verksamheten följer de tillstånd med tillhörande villkor som miljöprövningsdelegation utfärdat. Den samlade bedömningen från länsstyrelsen är att det i dagsläget inte föreligger någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft påverkas.

VATTEN

Dagvattenutredningen påvisar att det finns förutsättningar att med föreslagna fördröjnings- och reningsanläggningar (krossdiken och svackdiken) minska områdets föroreningsbelastning på recipienten Storsjön. Den planerade exploateringen förväntas därför inte påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna negativt.

Verksamheten är skyldig att förhålla sig till gällande tillstånd för vatten som miljöprövningsdelegationen utfärdat. Planavdelningen förutsätter att verksamheten följer de tillstånd med tillhörande villkor. Utifrån tillståndet kan utläsas att Miljöprövningsdelegationen anser att bolaget visat att den planerade verksamheten inte bidrar till att försvåra uppnåendet av någon miljökvalitetsnorm.

Föroreningsmodelleringen som gjorts i samband med dagvattenutredningen (Norconsult, 2026) visar att det finns förutsättningar att med föreslagna fördröjnings-och reningsanläggningar (krossdiken och svackdiken) minska området föroreningsbelastning på recipienten Storsjön. Den planerade exploateringen förväntas därför inte påverka möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna negativt.

BULLER

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare eller vissa utpekade industrigrenar under industriutsläppsförordningen (2 § förordningen 2004:675) om omgivningsbuller. Åre kommun har cirka 12 000 invånare och kommunen är därför inte skyldiga att mäta buller och upprätta åtgärdsprogram enligt ovan.

Verksamheten är skyldig att förhålla sig till gällande tillstånd för buller som miljöprövningsdelegationen utfärdat. I tillståndet för Nord Locks verksamhet finns begränsningsvärden kopplade till buller, dessa värden får inte överstigas. Värdena varierar över dygnet och under dagtid på vardagar får värdena inte överskrida 50 dB vid bostäder och under nattid får värdena inte överstiga 40 dB. Planavdelningen förutsätter att begränsningsvärdena följs och att frågan regleras i tillståndet och parallell provning.

NATUR

NATURVÄRDEN



Källa: Lantmäteriet och geodatasamverkan

Inom planområdet finns naturvärden främst kopplat till de hävdade vägkanterna, de äldre träden och vattendraget i objekt 2 samt de buktformade träden i objekt 4. Samtliga vägkanter ligger inom hävdad vägområde för Trafikverket och har därför rådighet över det som sker inom vägområdet, detta förändras inte genom planförslaget.

I inventeringen beskrivs också att det är positivt om tallarna och hålträd i objekt 2 behålls samt de buktformade säljarna i objekt 4. Delar av objekt 2 och objekt 4 bedöms ligga inom hävdad vägområde för Trafikverket och därför ligger även rådigheten över att behålla träden, på Trafikverket. För planförslagets genomförande kan träden behållas enligt planförslaget och inga kompensationsåtgärder planeras därför inom ramen för planarbetet.

De svalor som besöker och eventuellt även bor i eller utanför verksamhetens lokaler bedöms inte påverkas av den exploatering som planeras, eftersom lokalerna som berörs kommer att stå kvar. Det bör dock visas hänsyn till eventuell häckning i området samt tillses att fåglarna kan flyga in och ut ur lokalerna dygnet runt från då de anländer i maj tills de flyttar i september. Utifrån typ av observation och ekologin för de fågelarter som tidigare rapporterats utanför planområdet bedöms de inte påverkas nämnvärt av planerad exploatering.

Vid byggnation ska särskild hänsyn tas till eventuella häckande fåglar i planområdet under perioden 1 april till 31 juli.

I inventeringen av naturvärden som gjorts beskrivs att en inventering av groddjur bör göras för att avgöra om åtgärder behöver sättas in. Någon särskild groddjursinventering har inte genomförts inom planområdet. Bedömningen grundas på att den aktuella bäcksträckan endast omfattar cirka 30 meter öppet vattendrag och att bäcken är kulverterad både uppströms och nedströms under befintliga statliga vägar. Vattendraget utgör därmed en begränsad och starkt påverkad miljö med svag ekologisk konnektivitet. Området kring bäcken består huvudsakligen av sly och björkvegetation och inga uppgifter om förekomst av skyddade groddjursarter eller betydelsefulla lek- och övervintringsmiljöer är kända. Mot denna bakgrund har planområdet bedömts ha låg sannolikhet att utgöra ett funktionellt habitat av betydelse för groddjur, varför någon särskild inventering inte bedömts nödvändig inom ramen för detaljplanearbetet.

LANDSKAPSBILD



Figur 17. Volymstudie med tillkommande bebyggelse i orange och befintlig bebyggelse i beige färg. (Krook & Tjäder, 2026)

Utbyggnaden kommer att ha en påverkan på landskapsbilden, särskilt utblickarna från väg 321 mot Bydalsfjällen och ut över odlingslandskapet. I och med att ingen bebyggelse ligger på norra sidan om 321an från verkstadsbyggnaden, skymmer inga utblickar för annan befintlig bebyggelse. Eftersom verkstadsbyggnaden är befintlig finns redan en påverkan på landskapsbilden sedan innan ett genomförande av detaljplanen, men påverkan ökar eftersom byggnadsvolymerna ger ett ytterligare avtryck i landskapet.

Landskapsbilden bedöms dock inte påverkas väsentligt från nuläget och utblickarna mot odlingslandskap och fjället går att ta del av på södra sidan om fastigheten och längs med fler sträckor av 321an.

Planförslaget reglerar höjdsättning på befintlig och tillkommande bebyggelse, där befintliga byggnaders höjd bekräftas och nya byggnader tillkommer. I höjdsättningen tydliggörs etapper av byggnadskropparna som syftar till att ge en mer levande upplevelse av byggnaderna. De olika byggnadskropparna har höjdsatts utifrån verksamhetens behov men även för att bidra till gestaltningen och utformningen av industribyggnaderna. Gestaltningen av industrin är en viktig del i genomförandet för att skapa en byggnad, som trots sin volym, bidrar till att minska negativ påverkan på landskapsbilden och istället skapa ett eget avtryck i landskapet.

MILJÖBEDÖMNING

Den samlade bedömningen är att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Planförslagets genomförande sker på mark som redan är ianspråktagen, har anpassats till utpekade naturvärden samt omhändertar de ökade dagvattenflödena som planen medför. Planförslaget bedöms inte heller påverka Indalsälvens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).

En undersökning är genomförd för att avgöra om detaljplanens genomförande innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökningen antas detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ett särskilt beslut om detta togs 2024-09-02.

STRANDSKYDD

Bäcken inom planområdet bedöms inte omfattas av strandskydd efter platsbesök.

VATTEN

I ett av grundvattenrören (24W003GV) som installerades till 2,6 m under markytan visade mätningarna grundvattennivåer mellan 1,1 och 0,15 meter under markytan, det vill säga nära markytan. Den höga grundvattennivån bedöms inte påverkas eftersom ingen schakt planeras i området där mätningen gjordes och vid undersökning av nuvarande förhållanden har inte dagvatten påverkats. Eftersom ingen anläggning som föreslår schakt planeras i detta område bedöms grundvattnet inte påverkas negativt av planförslaget.

DAGVATTEN

Den planerade exploateringen avser att utöka storleken på verksamhetslokaler med tillhörande ytor. Utökningen föreslås ske genom att möjliggöra utökning av befintlig fabrik och utöka parkeringen med möjlighet till parkeringsdäck. Den planerade exploateringen innebär att hårdgörningsgraden ökar marginellt inom området från tidigare markanvändning.



Figur 18. Markanvändning vid föreslagen exploatering. Blå linje = utökning av verksamheten, grön linje = parkeringsdäck.

Beräkningar i dagvattenutredningen (Norconsult, 2026) visar att dagvattenflödet vid ett 10-årsregn ökar med ca 35% efter exploatering till följd av något ökad hårdgörningsgrad (ca 6%) av området. Hänsyn tas för framtida potentiellt ökande nederbörd (klimatfaktor).

För hela planområdet beräknas erforderlig fördröjning utifrån att flödet till dike/bäck inom området att begränsas till 1,5 l/s ha. Dagvattnet från befintliga byggnader omhändertas i nuläget av dagvattenkassetter och stenkistor och dessa ytor tas därför inte med i det belastande flödet till dike 2016.

Fördröjningen föreslås ske i diken med förhöjt utlopp som förutom magasinvolym även ger en renadeffekt. Förhöjda utlopp med till exempel kupolsil kan dessutom tätas vid brand för att undvika att förorenat släckvatten sprider sig utanför området. Ett annat alternativ är att anlägga perkolationsmagasin som tex dagvattenkassetter, stenkista eller annan lösning som dels infiltrerar vatten, dels tillgodoser fördröjningskravet.

Dagvattenåtgärder inom planområdet föreslås utföras enligt utredningen. Takavattningen för de tillkommande verksamhetsbyggnaderna leds till ny dagvattenkassett med strypt utflöde till dike 2016 med hänsyn till de krav som anges i dikningsföretagets föreskrifter. Den nya parkeringsytan höjdsätts så att yttlig avrinning inte sker till diken längst med vägen som förvaltas av Trafikverket. Parkeringen föreslås därför att avvattnas med krossdike som via förhöjd kupolsil töms mot dike 2016. Dike 2016 föreslås behålla sin nuvarande princip med kulvertering under parkeringen men eventuellt med ny dragning för att undvika att korsa tillkommande byggnader. Funktionen med den befintliga buffringsdamm som ligger vid trummutloppet söder om väg 231 föreslås behållas vilket skapar en möjlighet att buffra vatten vid höga flöden.

Slutgiltigt val av renings- och fördröjningslösningar sker vid detaljprojektering. Inom ramen för detaljplanen bedöms att tillkommande dagvatten kan hanteras inom planområdet genom flera tekniska lösningar och är genomförbart.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Buller från anläggningen härrör främst från fläktar och transporter till- och från anläggningen. Även produktionsutrustning (excenterpressar) alstrar buller. Transporter sker mestadels vardagar under dagtid. Transporter kommer att öka med ökad produktion men kan även bli effektivare. Last och lossning möjliggörs exempelvis genom detaljplanen att kunna göras inom tillkommande byggnad i öster vilket skulle göra momentet tystare för omkringliggande miljö.

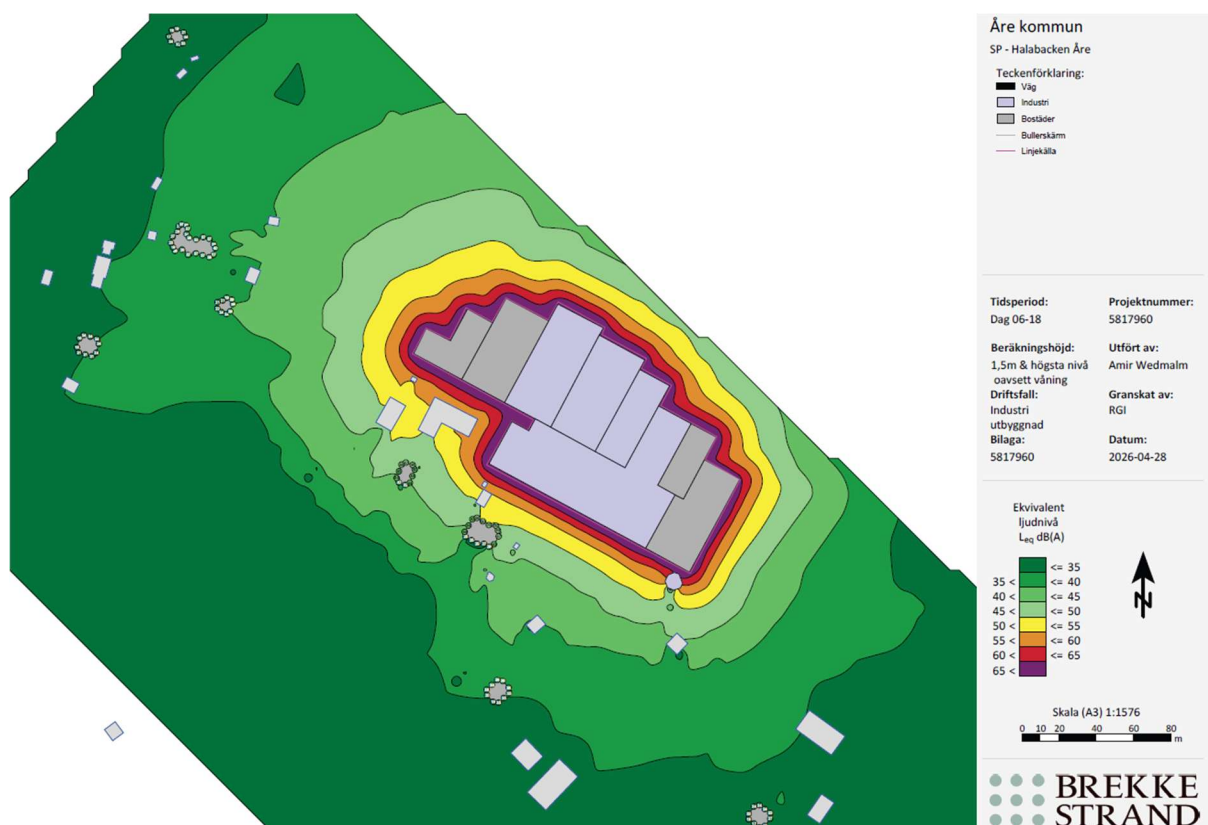
I bullerutredningen är beräknade ljudeffektnivåer som industrin får tillåtas ha, dimensionerade utifrån den mest utsatta bostaden söder om verksamheten. Det grundar sig i de krav som är satta av miljöprövningsdelegationen. Resultatet visar för att kunna nå de ekvivalenta nivåerna vid bostadsfasaden beräknas den högsta tillåtna totala ljudeffektnivån från industrin vara 75 dBA (natt), 80 dBA (kväll) respektive 85 dBA (dag) för att ligga inom begränsningsvärdet. För maximala nivåer nattetid får ljudeffekten inte överstiga 90 dBA.

I tabellen nedan (tabell 1) anges den ljudeffektnivå som verksamheten får avge för varje angiven period på dygnet. Ljudeffektnivå är en term som används för att beskriva hur starkt en ljudkälla bullrar. I detta projekt avser det Nord Locks verksamhet. Exempelvis får verksamheten under dagtid avge max 85 dBA för att inte överskrida riktvärdet 50 dBA vid närmsta bostad.

Tabell 1. Högsta ljudnivån verksamheten får avge (längst till höger) för att klara av för att klara av begränsningsvärdena under olika tider på dygnet.

Driftsfall	Tidsfönster	Miljötillståndets begränsningsvärde - L _{p,eq} [dBA]	Scenario utbyggnad - L _{w,eq} [dBA]
Dag – ekvivalent ljudnivå	kl.06-18	50	85
Kväll – ekvivalent ljudnivå	kl.18-22	45	80
Natt – ekvivalent ljudnivå	kl.22-06	40	75
Natt – maximal ljudnivå	kl.22-06	55	90

Utifrån miljötillståndets krav på ekvivalenta nivåer vid en bostadsfasad beräknas den högsta tillåtna totala ljudeffektnivån från ljudkällan, exempelvis från industrins fasad eller någon teknisk installation, vara 75 dBA (natt), 80 dBA (kväll) respektive 85 dBA (dag) för att ligga inom begränsningsvärdet. För maximala nivåer nattetid får ljudeffekten inte överstiga 90 dBA. Förutsatt att industrin utnyttjar sitt miljötillstånd till fullo (full produktion) och med antagandet att bullerspridningen är lika stor i alla riktningar längs fasaden blir resultatet enligt figur 15 nedan.



Figur 19. Ekvivalent ljudnivå vid full produktion från bullerkällan.

Givet att de beräknade ljudeffektnivåerna inte överskrids för angivna tidsintervallen kommer verksamheten inte att överskrida miljötillståndets begränsningsvärden för närmsta bostad och därmed heller inte övriga bostäder.

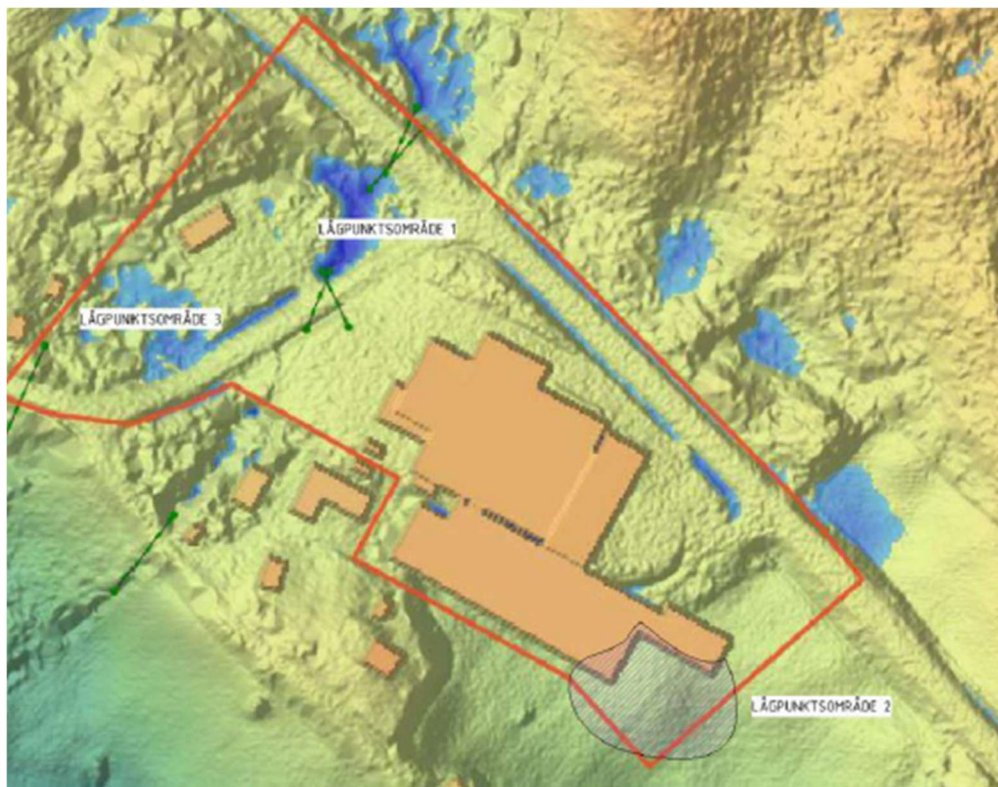
Inför projektering behöver en detaljstudie med utökad noggrannhet av industrins befintliga och nya ljudkällor utföras så man uppfyller gällande krav i miljötillståndet. Med utökad noggrannhet åsyftas bland annat med vilken styrka en ljudkälla låter (ljudeffektnivå), vilken karaktär den har (frekvensspektrum) samt vart den är placerad. Detta sker normalt via mätning och rekommenderas eftersom det finns bostäder i närheten av industrin.

ÖVERSVÄMNING

Vid skyfall riskerar diken och trummor att gå fulla och sekundära avrinningsvägar kan uppstå. Vid korta häftiga regn avrinner dagvatten i högre grad på markytan och vid längre regn mätas hålligheterna i marken, vilket i båda fallen ger upphov till en högre avrinningsfaktor.

Inom området finns två tydliga lågpunktsområden som riskerar att vattenfyllas vid skyfall. Lågpunktsområde 1 i bild nedan föreslås i denna rapport delvis behålla sin nuvarande utformning och funktion med möjlighet att omhänderta vatten även efter exploatering. Lågpunktsområde 2 i bild nedan har nyligen bebyggts och

kommer förmodligen efter exploatering inte ändras. Huruvida problematik vid skyfall finns i detta område är okänt. Område 3 förutsätts byggas bort vid planerad exploatering.



Figur 20. Stående vatten vid 70mm regn. (Norconsult, 2026)

OLYCKOR

Marken klassas som låg radonmark och nya byggnaders grundkonstruktioner kan utföras utan radonskyddsåtgärder.

Riskutredningar genomförs fortlöpande i samband med installation av produktionsutrustning. Risksatt maskinutrustning är försedd med släckutrustning. En brandvattencistern med dieseldrivna brandvattenpumpar och brandvarningssystem gör att bolaget snabbt kan agera vid brand.

Där personal och besökare passerar mellan industribyggnaderna och parkering finns idag ingen utpekad passage eller belysning. Verksamheten drivs i skift och innebär att passage här även sker kvälls- och nattetid när det är mörkt och utan belysning. Planförslaget reglerar ingen utpekad passage eller belysning men förespråkar att Trafikverket ser över det för att minska risken för olyckor. Situationen är befintlig även i dagsläget och förändras inte genom planförslaget.

RAS, SKRED OCH EROSION

Med nuvarande underlag bedöms inga hinder eller restriktioner med avseende på de geotekniska förhållandena föreligga för detaljplanens genomförande. Vid vidare projektering rekommenderas att undersökningar i områdets nord östra del där ny planerad byggnation ska utföras för att fastställa jordlagerföljden.

Stabiliteten i undersökningsområdet bedöms vara tillfredsställande med nuvarande förutsättningar erhållna från beställaren.

Generellt sett är det sannolikt att byggnader med markbelastningar mindre än cirka 40 kPa kan grundläggas med en tjälisolerad platta på mark, plintar eller liknande. Det finns risk att byggnader med större

markbelastning kan få oacceptabla sättningar, särskilt om de grundläggs på ojämnt packad fyllning. Eventuellt kan andra geotekniska lösningar för grundläggning behöver utredas. Exempelvis kan större utskiftning eller pålning vara relevant.

När slutliga byggnadsdimensioner och markbelastningen är fastställda i senare projektstadier, ska ytterligare sättningsberäkningar utföras och påverkan av sättningar på utformade strukturer omprövas. Därefter kan grundläggningsmetoden beslutas.

Mulljord har påträffats i borrhål 24W003 i den sydvästra delen av undersökningsområdet. Jordar som innehåller organiskt material anses vara mycket benägna för sättningar. Om det är genomförbart skall eventuell organisk jord under planerad byggnation/hårdgjorda ytor utskiftas. Alternativt bör andra geotekniska lösningar för grundläggning undersökas. Exempelvis kan förbelastning av organisk jord vara relevant.

Grundläggning skall utföras frostskyddat, alternativ genom utskiftning (2,1 m) av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord.

Kompletterande undersökning där ny bebyggelse planeras i det östra området rekommenderas att utföras vid detaljprojekteringen. Undersökningen rekommenderas att ske när information om byggnadernas placering, dimensioner och markbelastning, samt planens omfattning och nivån på den färdiga markytan är känd. För att i detalj bestämma mark- och grundläggningsförhållanden och ta fram designparametrar för konstruktören, eller för förfrågningsunderlag.

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planförslaget medför ingen förändrad fastighetsindelning.

Exploatören ansöker om och bekostar de förändringar i rättigheter som planens genomförande innebär.

Ledningsrätt för elledning korsar idag parkeringsytan avsedd för p-däck efter genomförande av detaljplanen. Flytt av ledningen kommer krävas för att bebygga området enligt detaljplanen. Exploatören ansvarar för kontakt med ledningsrättshavaren för flytt av elledningen. Exploatören bekostar flytt av denna och tillhörande kostnader.

SOCIALA

BARN

Planförslaget påverkar inte barn eller ungdomar, utvecklingen av verksamheten ianspråkar inte heller mark som nyttjas av barn eller unga i dagsläget.

JÄMLIKHET

Planförslaget bedöms inte påverka jämlikheten negativt.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms inte beröra områden som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap MB.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Transporter till och från området kan komma att öka både med hänsyn till en ökad produktion och om det till följd av detta skulle ske en ökning av antalet anställda. Trafiken i området bedöms dock inte påverkas i speciellt stor utsträckning av ett genomförande. Vid utbyggt planförslag kommer det ske en ökning av antal parkeringsplatser från cirka 160 till cirka 250 parkeringsplatser.

I dagsläget sker all lastning/lossning utomhus inom fastigheten. Vid full utbyggnad av detaljplanen kommer plats för lastning/lossning att behöva lösas åtminstone delvis. Det är upp till verksamheten att se till att lastning/lossning kan lösas säkert och på ett lämpligt sätt, oavsett om det görs utomhus eller löses inom

byggnaden. För att verksamheten ska fungera är det en förutsättning att lastning/lossning kan hanteras, vilket innebär att det ligger i verksamhetens intresse att fortsatt möjliggöra för detta efter full utbyggnad.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Parkering i planförslaget är placerad väster om Kvitslevägen vilket innebär att personal och besökare behöver passera Kvitslevägen. Efter ett genomfört planförslag kan det innebära ett ökat antal fotgängare som ska passera vägen från parkeringen till verksamhetsbyggnaden, speciellt vid tiden för skiftbyten. I dagsläget finns inget övergångsställe eller en tydlig passage över vägen, vilken innebär en osäker och otrygg passage när fotgängare ska ta sig över vägen. För att göra passagen säkrare hade det varit fördelaktigt att markera en övergång vid vägen, exempelvis genom belysning. Trafikverket är väghållare och all förändring eller förslag inom vägområdet behöver samrådats med dom.