

Datum
2026-05-22Dnr
2022-2208

Detaljplan för del av Hågesta 9:32, Regementsområde, Sollefteå kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget har varit utställt på samråd mellan den 7 augusti och 7 september 2025. Information om samrådet skickades till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare och sakägare som kommunen bedömt påverkas av förslaget. Lista på berörda fastigheter finns i fastighetsförteckningen.

Planhandlingarna har funnits uppsatta hos Miljö- och byggenheten i Sollefteå kommunhus samt digitalt tillgängliga på Sollefteå kommuns hemsida, *Pågående detaljplaner - Sollefteå kommun (solleftea.se)*. Samrådet har anslagits på kommunens anslagstavla. Information om planförslaget och samrådet har även funnits att ta del av som annons i Tidningen Ångermanland den 5 augusti 2025.

Under samrådet kom det in 15 skriftliga yttranden. Samtliga synpunkter från samrådet finns redovisade i en separat samrådsredogörelse.

Planförslaget har även varit utställt för granskning under tiden 16 februari till 9 mars 2026. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga hos miljö- och byggenheten i Sollefteå kommunhus samt på kommunens hemsida, *Pågående detaljplaner - Sollefteå kommun (solleftea.se)*. Kungörelse om granskningen har funnits på kommunens anslagstavla. Ett meddelande om granskningen skickades till samtliga enligt fastighetsförteckning och sändlista.

Granskningsutlåtandet är en sammanställning av de yttrande och synpunkter som har framförts under granskningen. Sammanlagt har 11 yttranden inkommit.

Yttrandena är bilagda antingen i sin helhet (undantag från omnämnande av personuppgifter) eller sammanfattade. Kommunens bemötande görs löpande i texten under rubriken Kommentar. Yttrandena finns i sin helhet som diarieförd handling.

Inkomna yttranden:

- Länsstyrelsen
- SGI
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Närboende 1
- Närboende 2
- Närboende 3
- Försvarsmakten
- E.ON Energidistribution AB
- Stadsnät
- Luftfartsverket

SAMMANSTÄLLNING AV SYNPUNKTER FRÅN GRANSKNINGEN

Länsstyrelsen har framfört följande synpunkter:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Länsstyrelsens synpunkter – Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från statens geotekniska institut, SGI. Länsstyrelsen anser att det fortfarande finns oklarheter när det kommer till de geotekniska säkerhetsfrågorna som behöver lösas innan detaljplanen antas.

Stabiliteten behöver utredas för såväl befintliga förhållanden som för de förhållanden som planen medger. Eftersom plankartan fortsatt inte reglerar var byggnader eller vägar kan placeras inom regementsområdet behöver stabilitetsberäkningarna ta höjd för det mest ogynnsamma lastfallet. Planen tillåter byggnader med högsta nockhöjd på 25 m. Vi kan inte se att lasterna i utförda beräkningar motsvarar de belastningar som planen medger och den geotekniska utredningen behöver därför kompletteras.

Av planbeskrivningen framgår att det inom område A kan krävas geotekniska förstärkningsåtgärder för att bygga bort stabilitetsrisker. Länsstyrelsen menar att stabilitetsförhållandena behöver utredas i planskedet och inte kan skjutas till efterföljande skeden. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i detaljplanen.

Geotekniska undersökningar har utförts för större delen av planområdet. Sammanställning av härledda värden för odränerad skjuvhållfasthet och friktionsvinkel är dock baserade på ett urval av punkter som samtliga är lokaliserade i planområdets nordvästra del. Länsstyrelsen anser att underlaget behöver redovisas på ett sätt så att det går att bedöma om de mest kritiska sektionerna har analyserats och om samma geologiska och geotekniska förutsättningar råder för den östra delen som för den västra delen av planområdet.

I PM Bergteknik framgår inte om bedömning av block- och bergsstabilitet har utförts. Det saknas också motivering för den preliminära lutningen av bergskärningarna.

För stöd och råd kring hur geotekniska säkerhetsfrågor kan hanteras vid detaljplanering se SGIs vägledning Arbeta med ras, skred och erosion i detaljplanering.

För detaljerade synpunkter se SGIs yttrande.

Kommentar: Efter granskningen har ytterligare förtydliganden och kompletteringar genomförts inom ramen för den geotekniska undersökningen. Utförda geotekniska undersökningar har utförts i flera steg och redovisades därför under samråd och granskning av detaljplanen i två olika PM och MUR. Efter granskningen har PM:en, tillsammans med genomförda kompletteringar efter granskningen, sammanställts till en PM. De marktekniska undersökningsrapporterna (MUR) redovisas fortsatt i flera separata rapporter men har kompletteras så att allt material tydligt redovisas.

Vidare har den geotekniska undersökningen kompletterats med mer stabilitetsberäkningar och laster har lagts till i både de tidigare och de nya beräkningarna. Kompletterande stabilitetsberäkningar har utförts i den sydvästra delen av planområdet samt inom det befintliga logistikområdet för att säkerställa att markförhållandena är utredda inom hela planområdet.

Sedan samrådet av detaljplanen i augusti-september 2025 har även fler grundvattenmätningar genomförts vilket också redovisas i den geotekniska undersökningen.

Resultatet från de kompletterande undersökningarna redovisas i Projekterings PM geoteknik daterad 2026-05-20 med tillhörande marktekniska undersökningsrapporter (MUR) samt i planbeskrivningen under avsnitten Geotekniska förhållanden samt Risk för ras skred och erosion. Sammanfattningsvis visar resultatet av stabilitetsberäkningarna och lastberäkningarna att de geotekniska förhållandena inom större delen av planområdet är goda. Utifrån lastberäkningarna är bedömningen däremot att geoteknisk förstärkningsåtgärd kan behövas inom vissa delar av planområdet, om nya byggnader överstiger den utbredda last som olika delområden beräknas tåla. För att säkerställa att sådana åtgärder vidtas har plankartan kompletterats med bestämmelser om utförande, b_1 , b_2 och b_3 som avser att byggnader med utbredda laster över 20 kpa, 60 kpa respektive 90 kpa ska grundläggas med geoteknisk förstärkningsåtgärd (avgränsas med sekundär egenskapsgräns). Bestämmelsernas formulering och avgränsning i plankartan har utformats utifrån resultatet av utförda lastberäkningar och den redovisade områdesindelningen i den geotekniska undersökningen.

Det har även genomförts komplettering kopplat till Bergtekniskt PM och bedömning gällande risker kopplade till block- och bergstabilitet efter granskningen. Sammanfattningsvis är bedömningen att det i dagsläget inte förekommer några risker kopplat till block- och bergstabilitet i befintlig terräng. Utredningen redovisar även hur fortsatt arbete med den bergtekniska projekteringen ska utföras, eftersom det i dagsläget inte är känt hur framtida bergslänter kommer utformas. Bedömningen är därmed att det även för framtida exploatering inte föreligger någon förhöjd risk om rekommendationerna följs, vilket säkerställs i kommande bygglovsprövning. Resultatet av kompletteringen redovisas i PM Bergteknik bilaga 2 samt i planbeskrivningen under avsnittet Geotekniska förhållanden.

Upplysningar

Artskydd

Miljöbalken gäller parallellt med PBL. Det finns därför inte något formellt krav på att en dispensprövning som behövs enligt artskyddsförordningen ska ha utförts innan detaljplanen antas. Vid planläggning ska dock bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat naturvärdena på platsen.

Underlaget i ett detaljplaneärende bör därför vara så pass utförligt att det går att bedöma om planen kan genomföras utan att komma i konflikt med artskyddsförordningen. Ett bristfälligt underlag utgör inte grund för länsstyrelsens överprövning av detaljplanen, men kan vara skäl för att ett beslut om att anta en detaljplan upphävs av domstol. Se bl.a. mål P 14048–22.

Skydds- och kompensationsåtgärder

Länsstyrelsen anser att de föreslagna skyddsåtgärderna i planbeskrivningen kan vara tillräckliga för de flesta av de i artskyddsutredningen uppräknade arterna för att undvika artskyddsförbuden. Undantag från detta gäller järpe, mindre hackspett, spillkråka, vitryggig hackspett och fladdermöss. Länsstyrelsen anser att en del av de föreslagna skyddsåtgärderna möjligen skulle kunna tillskrivas som kompensationsåtgärder i en given dispens.

Skyddsåtgärder ska göras på plats och erbjuda samma eller bättre kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) än den befintliga livsmiljön. Åtgärderna ska vara motverkande och preventiva, avsedda att minimera eller eliminera de negativa effekterna. Åtgärderna kan även syfta till att skapa nya habitat på eller i direkt funktionellt samband med en plats för fortplantning eller vila som en motvikt till den potentiella förlusten av delar av platsen eller av funktionalitet hos platsen. Det ska finnas en rimlig grad av säkerhet att skyddsåtgärder har avsedd effekt.

Om en åtgärd görs på ett sätt som säkerställer fortplantnings-områdenas och viloplatsernas KEF, både före under och efter åtgärden, nås aldrig gränsen för 4, 4a och 7 §§ i artskyddsförordning (2007:845). Om fortplantningsområdena och viloplatsernas KEF kan skadas, försämrats eller förstöras av åtgärden, även om det bara sker tillfälligt, krävs en dispens.

Kompensationsåtgärder är avsedda att kompensera för vissa särskilda negativa effekter på en art, och förutsätter alltså att det sker, eller har skett, en skada på eller förstörelse av en parningsplats eller rastplats. Kompensationsåtgärder ställs tex. som villkor i ett beslut om dispens eller om någon föreläggs efter skada uppkommit.

Järpe (NT, Nära hotad)

I artskyddsutredningen bedöms planområdet inneha strukturer som fungerar för både häckning och födosök för järpe. Bevarandestatus bedöms som inte uppenbart hotad på regional nivå, men att försiktighet är motiverad.

Länsstyrelsen bedömer att det krävs en dispens för att ta bort häckningshabitatet för arten. Det med bakgrund av den negativa populationstrenden mellan 2012 och 2025, både nationellt och

regionalt och att minskningen avser kvalitén på artens habitat och antalet reproduktiva individer enligt SLU:s rödlistebedömning 2020.

Mindre hackspett

I artskyddsutredningen bedöms naturvärdesbiotop 1 och 2 utgöra möjlig häckningsbiotop för arten och bedöms vara kärnområden.

Länsstyrelsen konstaterar att mindre hackspett fortsatt har en negativ populationstrend, både nationellt och regionalt enligt jämförelse mellan tillgängliga siffror från år 2012 och år 2025. Minskningen avser kvalitén på artens habitat och antalet reproduktiva individer enligt SLU:s rödlistebedömningen 2020. Enligt de siffror som finns att tillgå visar att ett par behöver cirka 40 ha äldre lövdominerad skog inom ett område på upp till 200 ha för att häcka framgångsrikt. Revirets storlek ökar med lövskogens uppsplittring.

Liksom för vitryggig hackspett saknas en avgränsning av häckningsrevir för mindre hackspett i artskyddsutredningen, som fyller häckningsrevirets arealbehov. Det är inte uteslutet att NVO 4 inom planområdet kan ingå i reviret. Om man inte kan utesluta detta område som en del av hackspettens häckningsrevir, anser länsstyrelsen att borttagandet av denna del riskerar att vara en förbjuden störning enligt 4 § punkt 4 artskyddsförordningen och att åtgärden därför kan kräva en dispens.

Spillkråka (NT, nära hotad)

I artskyddsutredningen bedöms spillkråka eventuellt kunna häcka inom planområdet, främst i de mer sammanhängande skogspartierna i den södra delen. Trots NT-status nationellt bedöms påverkan från planen inte påverka artens regionala bevarandestatus.

Länsstyrelsen bedömer att det krävs en dispens för att ta bort biotoper där arten häckar. Det med bakgrund av den negativa populationstrenden mellan 2012 och 2025, med nästan en halvering regionalt (från ca 2400 par till 1400 par) och att minskningen avser kvalitén på artens habitat (minskad tillgång på lämpliga bo- och födoträd, minskad födotillgång) och antalet reproduktiva individer enligt SLU:s rödlistebedömning 2020.

För att undvika att förbudsnivån för förbjuden störning nås behöver detaljplanen anpassas så att den inte påverkar häcknings-möjligheterna i de delar man identifierat att den häckar, i annat fall bedömer länsstyrelsen att det krävs en dispens.

Vitryggig hackspett (CR, akut hotad)

I artskyddsutredningen bedöms NVO 4, i motsats till NVO 1 och 2, vara överskattad i den GIS-analys som gjordes för att påvisa värdekärnor i omgivande landskap för vitryggig hackspett. Det framgår också att biotop 4 däremot kan utgöra del i större revir.

Länsstyrelsen anser att det är svårt att uppskatta vad NVO 4 har för betydelse för arten, som behöver cirka 150 hektar av lövskogar med en viss kvalitet under häckningstid för födosök. Resultatet av utförda inventeringar och utredningar visar att det fortfarande finns en osäkerhet av revirets utbredning och avgränsning och därmed risken för påverkan av KEF. Vid osäkerheter behövs antingen, om möjligt, fler fördjupade utredningar som kan visa på att ingen påverkan riskerar att ske. Det till exempel att man kan avgränsa häckningsreviret så att arealbehovet uppfylls på ett realistiskt sätt så att det går att räkna bort NVO 4 eller så är det

försiktighetsprincipen som gäller och dispens behövs för att utföra planen på det sätt man nu tänkt.

Eftersom vitryggig hackspett bedöms som akut hotad (CR) så är det viktigt med ett underlag som visar att nettoresultatet av ett undantag (dispens) ska sakna effekt eller vara positivt för artens relevanta populationer. Artens bevarandestatus i dess naturliga utbredningsområde får inte försvåras. Man behöver också redovisa att det inte finns någon annan lämplig lösning. Exempelvis om man kan ändra detaljplanen på något sätt och uppge vilket av de särskilda skäl i 14 § artskyddsförordningen som man åberopar. Vid en dispensansökan kan man också föreslå eventuella kompensationsåtgärder.

Fladdermöss

I planbeskrivningen beskrivs att skyddsåtgärder för att minska risk för påverkan på kontinuerlig ekologisk funktion till följd av förlust av hålträd kommer tas i form av att håligheter skapas på friska träd inom eller i anslutning till de värdekärnor som pekats ut för fladdermöss.

Länsstyrelsen bedömer att om hålträd som används av fladdermöss behöver avverkas aktiveras förbudet i artskyddsförordningens 4a § punkt 4. Om viloplats skadas krävs det därför en artskyddsdispens om inte planen kan anpassas.

Eftersom fladdermöss är väldigt ”hemtrogna”, anses inte holkar och skapande av håligheter vara tillräckliga skyddsåtgärder för fladdermöss. Det vill säga samma fladdermöss som i dagsläget nyttjar hålträden kommer med stor sannolikhet inte tillbaka för att nyttja holkarna i stället.

Däremot kan dessa åtgärder anses vara en kompensationsåtgärd till en given dispens. Genom att sätta upp holkar i miljöer där hålträd är en begränsande faktor gynnas fladdermöss generellt.

Länsstyrelsen inkom 2026-03-26 med ett uppdaterat yttrande berörande arterna järpe och spillkråka. Länsstyrelsen framför följande synpunkter i yttrandet:

Vi har gjort en samlad bedömning av påverkan på järpe och spillkråka utifrån Naturvårdsverkets vägledning och gällande praxis. Bedömningen enligt 4 § artskyddsförordningen utgår från om den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) för artens fortplantningsområde eller viloplats kan upprätthållas.

Järpe

Järpe bedöms ha en stabil förekomst i länet och är numera klassad som livskraftig (LC) nationellt. Den planerade påverkan bedöms inte försämra funktionen hos artens lokala fortplantningsområden eller viloplats. KEF kan därmed upprätthållas och förbudet i 4 § punkt 4 bedöms inte utlösas. Avverkning bör dock ske utanför häckningsperioden för att undvika risk för överträdelse av punkt 1 och 2.

Spillkråka

Spillkråkan är upptagen i fågeldirektivets bilaga 1 och populationen har minskat regionalt. För bedömningen har vi även använt Skogsstyrelsens artvisa vägledning som kunskapsunderlag

om artens ekologiska krav och känslighet, vilket är relevant även vid annan markanvändning än skogsbruk.

Spillkråkan fungerar som en nyckelart genom att skapa bohål som används av flera andra arter, bland annat hålhäckande fåglar och fladdermöss. Denna funktion är betydelsefull även för arter som nyligen bedömts som hotade. Mot denna bakgrund bedömer vi att det inom de delar av planområdet där spillkråkan förekommer finns risk för att KEF inte kan upprätthållas om avverkning och byggnation sker utan anpassning.

Eftersom förekomsten främst är koncentrerad till sydöstra delen av planområdet bör Fortifikationsverket överväga anpassningar i denna del för att undvika att dispens blir nödvändig.

Kommentar: Efter granskningen av detaljplanen har ytterligare dialog med Länsstyrelsen Västernorrland hållits angående nämnda skyddade arter i Länsstyrelsens granskningsyttrande och dispensansökan från artskyddet. 2026-03-26 skickade även Länsstyrelsen ett uppdaterat yttrande angående fågelarterna järpe och spillkråka. Det med anledning av att det efter granskningstiden kommit en ny rödlista som innebar förändringar som påverkar Länsstyrelsens bedömning gällande nämnda arter.

Utifrån Länsstyrelsens granskningsyttrande, uppdaterade yttrande samt dialog med de efter granskningen har exploitören skickat in en ansökan om artskyddsdispens till Länsstyrelsen för arterna mindre hackspett, vitryggig hackspett, spillkråka samt de redovisade fladdermössarter som enligt artskyddsutredningen bedöms förekomma inom planområdet.

Efter granskningen har gränserna för Naturmarken justerats och utökats och ett område där marken inte får förses med byggnad samt bestämmelsen n₁, vegetation ska finnas har lagts till i plankartan. Motivet till justeringen är att beakta artskyddet och säkerställa de åtgärder som föreslås genomföras i samband med dispensansökan för artskyddet.

Övrigt

Kommunen bör förtydliga hur bred skyddszon som planeras till Bruksån.

Länsstyrelsen anser att det kan behövas en minst 20 meters skyddszon med vegetation (där det finns) mellan Bruksån och planområdet för att undvika att KEF för vitryggig hackspett och fladdermöss och eventuell flera arter, ska påverkas negativt. Skyddsavstånd kan även behövas för att undvika störningsrisk från verksamheten inne på området.

Kommentar: Inom och angränsande planområdet säkerställs redan en skyddszon som är minst 20 meter enligt planförslaget. För större delar av sträckan är avståndet längre än 20 meter mellan ån och bygggrätten inom detaljplanen. Detta säkerställs genom mark planlagd för naturmark samt mark utanför planområdet som inte påverkas av detaljplanen. Undantaget är två mindre områden söder om Bruksån som redan idag är exploaterat och ianspråktagen med en väg samt andra hårdgjorda ytor, vid det så kallade logistikområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning för att förtydliga skyddszonen som säkerställs intill Bruksån, under avsnittet Strandskydd. I plankartan har även gränserna för naturmarken i norra delen av planområdet justerats och utökats något för att helt stämma

överens med de naturvärdesobjekt kring Bruksån som klassats med högt och högsta naturvärde. Justeringen innebär att nämnda naturvärdesobjekt helt undantas exploatering och även att skyddszonen från Bruksån utökas i denna del av området.

Statens geotekniska institut (SGI) framför följande synpunkter:

SGI:s synpunkter

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2025-08-28 och dnr 4.3.1-2508-1054) och då framfört följande:

1. Släntstabiliteten för såväl ny som befintlig bebyggelse/anläggning ska utredas i detaljplaneskedet, med lägst detaljerad utredningsnivå. Stabiliteten behöver utredas för samtliga områden där förutsättningar kan finnas som kan påverka planområdet, och för de förhållanden som planen medger.
2. Kompletterande mätning av grundvatten krävs och en prognostisering av dimensionerande nivåer behöver utföras, med hänsyn tagen till klimatförändringen.
3. Områden och geometrier för dagvatten- och skyfallshantering behöver framgå av plankartan. Stabiliteten för dessa ska vara klarlagda (och tillfredsställande).
4. Om mark- och lastförhållanden ändras i byggskedet, inom ramen för det planen medger, ska det även preciseras i planen hur de nya förhållandena omhändertas på ett acceptabelt sätt med hänsyn till bergslänters långsiktiga stabilitet.

Tidigare framförda synpunkter kvarstår och planen bör därför justeras inför antagande.

Geoteknisk utredning

Planhandlingarna innehåller två PM Geoteknik som delvis överlappar varandra geografiskt. Det blir otydligt där slutsatserna i utredningarna skiljer sig. I [5], där beräkningar utförts, bedöms stabiliteten som god under befintliga och planerade förhållanden. I [4] anges det finnas risk för stabilitetsproblem inom delar av planområdet (område A i [4]) och att detta bör utredas i framtida skeden. Det framgår även i planbeskrivningen att det inom område A kan krävas geotekniska förstärkningsåtgärder för att bygga bort stabilitetsrisker. Som vi har framfört tidigare behöver stabilitetsförhållandena utredas i planskedet och kan inte skjutas till detaljprojekteringen. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i detaljplanen.

Som vi även har lyft i vårt tidigare yttrande behöver stabiliteten utredas för såväl befintliga förhållanden som för de förhållanden som planen medger. Eftersom plankartan fortsatt inte reglerar var byggnader eller vägar kan placeras inom regementsområdet behöver stabilitetsberäkningarna ta höjd för det mest ogynnsamma lastfallet. Planen tillåter byggnader med högsta nockhöjd på 25 m. Vi kan inte se att lasterna i utförda beräkningar motsvarar de belastningar som planen medger och SGI anser att den geotekniska utredningen behöver kompletteras.

Det framgår av planritningarna i [3] att undersökningar har utförts för större delen av planområdet. Sammanställning av härledda värden för odränerad skjuvhållfasthet och friktionsvinkel är dock baserade på ett urval av punkter som samtliga är lokaliserade i planområdets nordvästra del. Vidare är antalet redovisade sektioner begränsat och en stor mängd av undersökningspunkterna är inte redovisade annat än i plan. Vi kan därför inte bedöma om de mest kritiska sektionerna har analyserats, och inte heller bedöma om samma geologiska och geotekniska förutsättningar råder för den östra delen som för den västra delen av planområdet.

Vad gäller B och C kan vi i handlingarna inte se att tidigare framförda synpunkterna har beaktats och de kvarstår. Vi noterar även att det i planritningarna tillhörande [2] och [3] finns ett flertal grundvattenrör vars nivåer ej redogörs för.

Vi noterar även att [5] har uppdaterats sedan samrådsskedet men handlingen har inte daterats om och saknar revisionsmarkeringar.

Bergteknisk utredning

I PM bergteknik (6) redovisas att en översiktligt geologisk kartering har utförts inom det som benämns ”motorområdet” och karterade hållar redovisas i kartbild. SGI kan dock i detta underlag inte se att be-dömning av block- och bergstabilitet har utförts. Befintliga förhållanden samt risker som kan uppstå eller öka i byggskedet behöver beaktas. Bedömningen av blockstabilitet behöver även redovisas för eventuella lösa block i jordslänter. Lämpliga restriktioner eller åtgärder behöver rekommenderas utifrån de risker som identifieras.

Bergtekniska utredningar ska utföras av bergtekniskt sakkunnig.

I (7) beskrivs planerade bergskärningars preliminära lutningar ur ett landskapsperspektiv och det re-dovisas att ”Dialog med bergteknik avseende lutningar och bergtekniska aspekter har förts under arbe-tet.” SGI saknar i (6) motivering för den preliminära lutningen av bergskärningarna. SGI anser att det behöver preciseras hur de nya förhållanden omhändertas på ett acceptabelt sätt med hänsyn till de nya permanenta bergslänternas långsiktiga stabilitet.

SGI har tagit fram en webbvägledning som kan användas till stöd för dessa utredningar, se ”Geoteknisk säkerhet i kommunal planering” där ett avsnitt berör block- och bergstabilitet: Utred blocknedfall och bergras – SGI”.

Plankarta och planbeskrivning

Av planbeskrivningen framgår att det inom delområde A (i geotekniska utredningen [4]) krävs förstärkningsåtgärder för att bygga bort stabilitetsrisker. Vi kan inte se att dessa åtgärder har säkerställts i planen.

Det framgår även att delar av planområdet i norr, söder om Bruksån, är bebyggt sedan tidigare och omfattas sedan tidigare av detaljplan. I samband med planläggningen genomfördes år 1990 en geoteknisk undersökning. Man gör bedömningen att risken för stabilitetsproblem är liten baserat på detta. 1995 publicerades Skredkommissionens anvisningar 3:95 och med den började stabiliteten utredas på ett sätt som liknar dagens regler och standarder. Den ursprungliga detaljplanen kan, på grund av sin ålder, förutsättas inte vara utredd enligt dagens

krav avseende stabilitetsförhållanden i jord. Den nya detaljplanen ändrar inte den geotekniska situationen, men en ny detaljplan kan, i framtiden, förutsättas ha beaktat släntstabilitet. Vilka förhållanden som den äldre detaljplanen medgav framgår inte och vi kan inte avgöra om den nya detaljplanen medger ytterligare byggnation som kan innebära att förhållandena förändras. SGI anser därför att kommunen även bör göra en bedömning av stabilitetsförhållandena för redan bebyggda områden.

I planbeskrivningen redogör kommunen för de geotekniska förhållandena inom 4 delområden. Dessa områden täcker uppskattningsvis halva planområdet

Kommunens hantering av geotekniska säkerhetsfrågor

SGI har tagit fram en webbvägledning, ”Geoteknisk säkerhet i kommunal planering” 1, som ger råd och stöd kring hur geotekniska säkerhetsfrågor kan hanteras vid detaljplanering. SGI anser att det skulle gynna planen om kommunen upprättar en Markteknisk undersökningsrapport och en PM Geoteknik för hela planområdet. Detta skulle öka tydligheten, och underlätta vid kommande lovgivning.

Kommentar: Efter granskningen har ytterligare förtydliganden och kompletteringar genomförts inom ramen för den geotekniska undersökningen. Utförda geotekniska undersökningar har utförts i flera steg och redovisas därför under samråd och granskning av detaljplanen i två olika PM och MUR. Efter granskningen har PM:en, tillsammans med genomförda kompletteringar efter granskningen, sammanställts till en PM. De marktekniska undersökningsrapporterna (MUR) redovisas fortsatt i flera separata rapporter men kommer kompletteras så att allt material tydligt redovisas.

Vidare har den geotekniska undersökningen kompletterats med mer stabilitetsberäkningar och laster har lagts till i både de tidigare och de nya beräkningarna. Kompletterande stabilitetsberäkningar har utförts i den sydvästra delen av planområdet samt inom det befintliga logistikområdet för att säkerställa att markförhållandena är utredda inom hela planområdet.

Sedan samrådet av detaljplanen i augusti-september 2025 har även fler grundvattenmätningar genomförts vilket också redovisas i den geotekniska undersökningen.

Resultatet från de kompletterande undersökningarna redovisas i Projekterings PM geoteknik daterad 2026-05-20 med tillhörande marktekniska undersökningsrapporter (MUR) samt i planbeskrivningen under avsnitten Geotekniska förhållanden samt Risk för ras skred och erosion. Sammanfattningsvis visar resultatet av stabilitetsberäkningarna och lastberäkningarna att de geotekniska förhållandena inom större delen av planområdet är goda. Utifrån lastberäkningarna är bedömningen däremot att geoteknisk förstärkningsåtgärd kan behövas inom vissa delar av planområdet, om nya byggnader överstiger den utbredda last som olika delområden beräknas tåla. För att säkerställa att sådana åtgärder vidtas har plankartan kompletterats med bestämmelser om utförande, b_1 , b_2 och b_3 som avser byggnader med utbredda laster över 20 kpa, 60 kpa respektive 90 kpa ska grundläggas med geoteknisk förstärkningsåtgärd (avgränsas med sekundär egenskapsgräns). Bestämmelsernas formulering och avgränsning i plankartan har utformats utifrån resultatet av utförda lastberäkningar och den redovisade områdesindelningen i den geotekniska undersökningen.

Det har även genomförts komplettering kopplat till Bergtekniskt PM och bedömning gällande risker kopplade till block- och bergstabilitet efter granskningen. Sammanfattningsvis är bedömningen att det i dagsläget inte förekommer några risker kopplat till block- och bergstabilitet i befintlig terräng. Utredningen redovisar även hur fortsatt arbete med den bergtekniska projekteringen ska utföras eftersom det i dagsläget inte är känt hur framtida bergslänter kommer utformas. Bedömningen är därmed att det även för framtida exploatering inte föreligger någon förhöjd risk om rekommendationerna följs, vilket säkerställs i kommande bygglovsprövning. Resultatet av kompletteringen redovisas i PM Bergteknik bilaga 2 samt i planbeskrivningen under avsnittet Geotekniska förhållanden.

Lantmäteriet framför följande synpunkter:

Kontrollera fastighetsgränser av särskild vikt för lägesplacering av planbestämmelser

I planförslaget sammanfaller planområdesgränser med fastighetsgränser som i den digitala registerkartan redovisas med hög lägesosäkerhet, se urklippet nedan.

Lantmäteriet uppmanar kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer osäkra gränser, då risken finns att planområdesgränsen inte stämmer överens med den gällande fastighetsgränsen som kan visa sig ha ett annat läge vid en fastighetsbestämning. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Del av befintlig plan utanför planområdesgräns

I urklippet nedan har planområdesgränsen ritats in med svart linje. I planbeskrivningen på s. 63 står att detaljplan ”IV P70”, vilket motsvaras av planen nedan, ska upphävas i sin helhet. Dock ser det ut som att del av den befintliga planen hamnar utanför nuvarande planförslag. Detta kan vara bra att se över.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten och kontrollerat befintlig detaljplans läge. Detaljplanens (IV P70) utbredning enligt Lantmäteriets underlag är feltolkat och stämmer inte överens med kommunens underlag. Befintlig detaljplan är från 1993 och är därmed inte digital utan plangränserna tolkas och digitaliseras utifrån de befintliga planhandlingarna. Kommunens tolkning berörande placeringen av befintlig detaljplan är gjord utifrån befintlig plankarta med stöd av planbeskrivningen till detaljplan IV P70. I planbeskrivningen anges att syftet är att utvidga det befintliga motorområdet (numera benämnt logistikområdet), planen är alltså en utvidgning av detaljplanen belägen väster om denna och angränsar direkt till denna.*

Aktuellt planförslag är anpassat efter befintlig plan (IV P 70) och om planförslaget antas och vinner laga kraft upphävs denna därmed i sin helhet. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.

Påverkan på befintliga ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt för fjärrvärme, till förmån för E:on Värme Sverige AB, två ledningsrätter för starkström och en för svagström, till förmån för E:on Elnät Sverige AB. I nuvarande planbeskrivning saknas redogörelse kring hur dessa ledningsrätter kommer påverkas av planförslaget.

Kommentar: *Två kraftledningar kan behöva flyttas till följd av genomförandet av detaljplanen vilket innebär att ledningsrätterna för berörda ledningar behöver upphävas eller omprövas. Övriga ledningar med ledningsrätter påverkas inte av exploateringen. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av påverkan på befintliga ledningsrätter för fjärrvärme, starkström och svagström under avsnittet Rättigheter.*

Påverkan på befintligt servitut

Inom planområdet finns befintliga servitut för väg, vattenledningar samt utrymme för att underhålla avlopps- och vattenledning. Dock saknas redovisning i planbeskrivningen om hur dessa rättigheter kommer påverkas av planförslaget.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Befintliga servitut inom planområdet påverkas inte av detaljplanens genomförande. Efter granskningen har planbeskrivningen kompletterats med en redovisning om detta under avsnittet Rättigheter.*

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

På s. 83 har det gjorts en beskrivning av att del Tjärnmyrvägen och befintlig enskild väg planläggs med allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det redovisas att planförslaget möjliggör att en gemensamhetsanläggning bildas för vägen. I planförslaget är även NATUR planlagd med enskilt huvudmannaskap. Samma gäller även för detta område. Det bör kompletteras till beskrivningen. Det kan också kompletteras med uppgifter kring vilka fastigheter som är tänkt att delta i denna gemensamhetsanläggning, då det krävs minst två deltagande fastigheter för att kunna bilda en sådan.

Kommentar: *Avsnittet Gemensamhetsanläggning i planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning att detaljplanen även reglerar allmän platsmark – Natur med enskilt huvudmannaskap samt att detaljplanen därmed möjliggör att det kan bildas en gemensamhetsanläggning för markområdet.*

Föråldrad grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Bristen behöver åtgärdas för att det ska vara möjligt att bedöma så att redovisningen av planens konsekvenser enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL är korrekt.

Kommentar: Kommunen har efter granskningen av detaljplanen uppdaterat grundkartan, nytt aktualitetsdatum visar när revideringen genomfördes.

Närboende 1 har framför följande synpunkter:

Vi är helt emot den nya dragningen av Tjärnmyrvägen då den inkräktar på vår direkta närmiljö med ökad insyn då det finns skog mellan oss och vägen. Denna skog upplever vi ger oss även ett visst skydd mot ljud idag samt skapar en trivsel som är unik för vårt område.

Vi har något som är speciellt med närhet till skolor, mataffärer, träningsanläggningar och närhet till centrum fast i en lantlig miljö. Med den nya dragningen kommer detta väsentligt att försämrats.

Vi känner att med Försvarsmaktens inköp av mark runt omkring oss och att vi befinner oss i ett riksintresseområde för Försvarsmakten så har våra möjligheter till att få bygglov minskat i förhållande till övriga boende i Sollefteå vilket kommer att minska värdet på våra fastigheter drastiskt.

Vi upplever även att man inte tagit hänsyn till miljöbalkens paragrafer om boendes närmiljö vid byggnationer (se bilaga 1). Särskilt då det finns utrymme för att göra det utan att påverka närboende.

Kommentar: Vägområdet för Tjärnmyrvägen (grått markerat område med beteckningen VÄG i detaljplanen) har breddats efter samrådet. Det beror inte på att vägens dragning eller körbanan förändrats. Däremot behöver vägområdet förutom körbana inrymma även slänter och diken samt gång- och cykelväg. Det är för att säkerställa att dagvatten från vägen kan hanteras och inte orsakar skada på omkringliggande bebyggelse och anläggningar samt för att kunna säkerställa och förbättra trafikmiljön för oskyddade trafikanter som bor och arbetar i området.

Det kan se enkelt ut att flytta en väg några meter. Exploateringen kommer dock kräva schaktning och fyllning inom området, vilket behöver beaktas vid uppförande av väg, byggnader och andra anläggningar. Att flytta vägen i den västra delen av planområdet innebär förändringar som påverkan delar i den östra delen av planområdet där bland annat befintlig bebyggelse (befintlig verkstad) och Bruksån behöver beaktas. Även den nya tillkommande bebyggelsen inom regementsområdet beaktas vid dragningen av vägen.

Ny bebyggelse kan upplevas negativ för de som vistas och bor i närområdet. Som fastighetsägare får man förvänta sig att markanvändningen kan förändras och att nya anläggningar och byggnader kan uppföras på mark som tidigare varit obebyggd.

Angående synpunkten om möjlighet att få bygglov är Tjärnmyrans övnings- och skjutfält ett utpekat riksintresseområde för totalförsvarets militära del. Runt om riksintresset finns ett utpekat påverkansområde för buller och annan risk. Det stämmer att Försvarsmakten har rätt att lämna synpunkter om ni skulle ansöka om bygglov, eftersom fastigheterna i Brukshagen och Vemyra ligger inom påverkansområde för buller. I de flesta fall medför den verksamhet som bedrivs inom ett riksintresse (som totalförsvaret är ett exempel på) eller inom ett område av betydelse en omgivningspåverkan. Till exempel påverkansområde för buller eller annan risk.

Det är Sveriges myndigheter som ansvarar för att peka ut och beskriva riksintressen inom sitt sakområde. Det är till exempel Försvarsmakten som pekar ut riksintresseområden för totalförsvaret. Riksintresset samt omgivande påverkansområde har funnits även innan detaljplaneprocessen för det nya regementsområdet påbörjades, vilket innebär att Försvarsmakten även tidigare haft rätt att lämna synpunkter på plan- och bygglovsärenden. Inom riksintresseområdet finns också Tjärnmyrans övnings- och skjutfält där Försvarsmakten sedan tidigare har tillstånd att bedriva övningsverksamhet vilket de gör idag. Oavsett om aktuell detaljplan antas ska därför samtliga bygglovs- och planärenden som kommer in till kommunen och ligger inom riksintressets påverkansområde skickas på remiss till Försvarsmakten. De får då göra en bedömning utifrån deras befintliga och kommande verksamhet och lämna in sina synpunkter till oss. Deras synpunkter väger tungt inför ett beslut men ska alltid vägas mot övrig bedömning i ärendet.

I förhållande till övriga fastigheter i Sollefteå beror möjligheten att få bygglov på flera olika faktorer. Olika platser och fastigheter i hela kommunen har olika förutsättningar som kan behöva beaktas vid prövningen av ett bygglov. Till exempel kan en fastighet ligga inom påverkansområde för ett riksintresse medan en annan kan vara belägen på jordbruksmark eller inom strandskyddat område vilket utgör andra förutsättningar som behöver beaktas vid en bygglovsprövning. Möjligheten att få bygglov beror exempelvis också på vilken åtgärd som avses i ansökan samt om fastigheten omfattas av detaljplan eller inte. Oavsett var man bor finns alltså olika faktorer som påverkar förutsättningarna att få ett bygglov. Bedömning behöver alltid göras i det enskilda fallet beroende på platsen och den åtgärd som planeras.

I detaljplanen, i bergbeskrivningen och markmiljöundersökningen finns det flera olika kartor och ingen av dem verkar ha samma gränser, dessutom är det i detaljplanen mycket svårt att se exakt hur allt är draget, innan beslut tas måste detta visas exakt. Framför allt då det ser ut som om vissa tomter klipps pga vägen och dess vägområde.

Kommentar: *Samtliga utredningar och underlag till detaljplanen, som till exempel PM bergteknik och PM markmiljöundersökning är framtagna och utförda under olika skeden av detaljplaneprocessen. Under framtagandet av detaljplanen har planområdet förändrats och områdena som undersöks i de olika utredningarna är också anpassade utifrån bland annat planområdet men också utifrån syftet med undersökningen, känd historik och förutsättningarna på platsen. Till exempel i PM markmiljöundersökning har provtagning avgränsats till områden där det finns misstanke om förorening utifrån tillgänglig historik samt var byggnader och andra anläggningar avses uppföras. I en annan utredning kan förutsättningarna vara en annan vilket innebär att undersökningsområdet kan se annorlunda*

ut. Det är därför gränsdragningarna i de olika kartorna i utredningarna och underlaget till detaljplanen skiljer sig åt.

Detaljplaneförslaget anger generella byggrätter inom planområdet och reglerar inte exakt placering av nya byggnader, vägar och andra anläggningar. I stället anges generella områden där dessa anläggningar ska inrymmas, därför kan detaljplanen vara svårare att förstå och tolka. Det är sedan i bygglovsskedet som exakt placering av till exempel byggnader kommer fastställas.

Kommunen vill informera om att detaljplanen inte överskrider några fastighetsgränser till privata villatomter väster om Tjärnmyrvägen. Vägområdet följer och angränsar i vissa delar mot befintliga fastighetsgränser, men ingen mark från privata villatomter ianspråkats till följd av detaljplanen.

Miljöinventeringen var gjord på hösten då flera arter av djur har flyttat eller dragit sig undan, flera olika växter har vissnat och går inte att hitta. Om en miljöbeskrivning skall kunna göras med en artkontroll i området bör den göras under den del av året när man har möjlighet att kunna se vad som finns inom markerna.

Dessutom har det inte tagits med där det finns observationer av huggorm i närheten av gamla ö-banan och den gamla stenvuren söder om samma. Hur ser det ut med andra arter av djur och växter i området?

Kommentar: *Flera naturvärdesinventeringar, fågelinventering och en artskyddsutredning har genomförts i flera olika omgångar inom planområdet. Samtliga inventeringar samt artskyddsutredningen är dock inte publicerade på hemsidan under granskningen eftersom de omfattas av artskyddssekretess. För kännedom har Länsstyrelsen Västernorrland tagit del av dessa för granskning.*

Det stämmer att en av naturvärdesinventeringarna är utförd under hösten, den som anges Kompletterande naturvärdesinventering Vemyra daterad 2024-12-19. Övriga inventering vars inventeringsområde angränsar till denna är utförda under lämplig inventeringsperiod för de flesta artgrupper. Dessa genomfördes under vår och försommar, i maj och juni.

Som underlag till framtagna artskyddsutredning genomfördes analys avseende förekomsten av fladdermöss. Det eftersom den genomfördes under höst och vinter då det inte är möjligt att inventera fladdermöss. I efterföljande artskyddsutredning har dock försiktighetsprincipen använts, vilken innebär att arter av fladdermöss antas finnas inom områden även om inga nya observationer finns dokumenterade.

Vid genomförande av naturvärdesinventeringar finns osäkerheter som redovisas och beaktas vid framtagandet av utredningarna. I den Kompletterande naturvärdesinventering Vemyra anges till exempel osäkerheter som den mänskliga faktorn och att olika arter är synliga under olika delar av året. Kommunens bedömning är ändå att naturvärden inom planområdet är väl undersökt. Det har genomförts flera inventeringar för att säkerställa att hela planområdet har inventerats, en inventering är utförd under hösten och övriga under vår och försommar. Inventeringarna är också utförda enligt standard. Efter samråd med Länsstyrelsen genomfördes även en artskyddsutredning för fladdermöss och fågel, där bland annat åtgärder

redovisas för att gynna dessa arter trots exploatering i området. Kommunen har även haft fortsatt dialog med Länsstyrelsen, både efter samrådet och granskningen av detaljplanen, angående skyddade arter i området som mynnat ut i att Fortifikationsverket lämnat in en ansökan artskyddsdispens för tre fågelarter samt fladdermössarter.

Sweco/PM bergteknik skriver dels att det inte fanns tid till att utföra alla undersökningar (kasernområdet) och att mycket stora mängder bergmassor måste sprängas där. (323 000 m³), i det område ligger det gamla ammunitionsberget hur påverkas det av dessa sprängningar? Våra fastigheter ligger på samma berggrund och har man beräknat ev. skador på våra fastigheter pga. vibrationer från sprängningarna? Jag minns från början av 80-talet då glasen i drivbänkar sprack av sprängningar uppe på Tjärnmyran under militärövning.

Om nu man skall schakta ett schaktdjup på 11m i de södra delarna och 20 m i de sydvästra delarna hur skall man se till att vi de närboende skall skyddas från damm, buller och skador från vibrationer under byggtiden? För bullerundersökningen gällde endast för den militära verksamhetens påverkan, INTE byggtiden som skulle vara 5 år enligt fortifikationsverket under samrådsmötet. Och 5 år torde gälla om det inte sker några större förseningar vilket brukar vara norm för större byggnationer i modern tid.

Finns det någon konsekvensbeskrivning för påverkan under byggnationerna?

Kommentar: *Störningar under byggtiden, som buller, vibrationer och damning, regleras inte i detaljplaneskedet. Detaljplanen utgör ett underlag till framtida bygglov och anger var och hur ett område får bebyggas och utformas. Det är först i bygglovsskedet som exakt placering och utformning av byggnader och anläggningar fastställs och därefter i byggskedet som byggnationerna planeras, organiseras och utförs. Hantering av buller och andra störningar på grund av byggnationerna är därför en viktig aspekt i det efterföljande byggskedet.*

Exploateringen inom området kommer medföra buller eftersom till exempel omfattande sprängnings- och schaktarbeten kommer behöva utföras. För buller och andra störningar under byggtid gäller till exempel de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken. De allmänna hänsynsreglerna reglerar att den som planerar eller bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd ska vidta de försiktighetsmått, skyddsåtgärder och begränsningar som behövs för att förebygga, hindra eller motverka skada eller olägenhet på människors hälsa eller miljö. Det finns också ett övergripande krav att den som planerar eller bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd ska skaffa sig den kunskap som behövs för att skydda människors hälsa och miljö. Till exempel behöver den som är ansvarig för en byggnation veta hur mycket det bullrar och vilka åtgärder som kan vidtas för att minska bullret. Enligt miljöbalkens allmänna hänsynsregler är det den som planerar eller bedriver verksamhet och vidtar en åtgärd som ska visa att denna följer miljöbalkens regler.

Vid byggnation inom området är det alltså exploatören som är skyldig att vidta åtgärder för att förebygga, motverka och hindra att olägenheter för människors hälsa och miljö enligt miljöbalken. Det kan till exempel vara buller och vibrationer som uppstår på grund av byggnationer. Kommunen har en roll som tillsynsmyndighet enligt miljöbalken. Vid till exempel anmälan eller klagomål ska tillsynsmyndigheten bland annat kontrollera att miljöbalkens regler efterföljs.

Det finns även regler i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) om krav på att beakta störningar under byggtid. Till exempel att bygg-, rivnings- och markåtgärder ska planeras och utföras med aktsamhet. I 10 kap. 2 c § plan- och bygglagen (PBL) finns de grundläggande reglerna om aktsamhet, dessa preciseras i Boverkets föreskrifter (BFS 2024:4). Kraven på aktsamhet vid bygg-, rivnings- och markåtgärder omfattar: att försvåra tillträde för obehöriga, åtgärder för att begränsa personskador, skäliga åtgärder för skydd mot brand, buller, damm och föroreningar, skydd av byggnadsverk vid markåtgärder samt aktsamhetsåtgärder vid rivning. Med markåtgärder avses till exempel schaktning, fyllning, pålning och sprängning. Vid sprängning inom områden med detaljplan ska även sprängplan och sprängjournal upprättas enligt föreskriften.

Även enligt PBL är det byggherren som är ansvarig för att kravet på aktsamhet uppfylls. Kommunen kan ta upp kravet på aktsamhet under tekniskt samråd (byggprocessen), kommunen kan även i detta fall agera som tillsynsmyndighet om det finns anledning att anta att kraven inte uppfylls under genomförandet av en åtgärd.

Utöver nämnd lagstiftning finns även annan lagstiftning som gäller parallellt med hänsynsreglerna i miljöbalken och aktsamhetskravet i plan- och bygglagen. Till exempel arbetsmiljölagen. För buller under byggtid finns också riktvärden från Naturvårdsverket, vilka beskrivs i planbeskrivningen.

Risker för buller och andra störningar under byggtid regleras därmed inte i detaljplaneprocessen. Detta kommer att beaktas och blir aktuellt i det framtida byggskedet, då planering, organisation och utförande av bygg- och markåtgärder sker.

Under samrådsmötet så fick vi en förklaring att vägen måste flyttas pga. risk för avlyssning om staketet var för nära kanslihus och kaserner. Om så vore fallet så skulle man inte uppföra någon av dessa på ett ställe där de kan ses från utsidan av regementsområdet då det redan i början av 90-talet fanns utrustning som kunde riktas mot fönster och ta upp radiovågor dvs. om någon byggnad syns från riksväg 90 eller rent av kan ses från Remslesidans nipor så är byggnaden avlyssningsbar. Dessutom så finns det idag så mycket mer avancerade avlyssningssystem så hela den argumentationen förefaller löjeväckande att det skulle hänga på 5 m skillnad av ett staket om vägen kan vara kvar där den är eller ej. Vi återgår till att hänvisa till bilaga 1 och miljöbalken av anpassning av plats.

Vi som familj har använt marken här Sollefteå Hågesta 5:10, 5:11 och 5:2 i ca 120 år. Vi har under dessa år redan måsta anpassa oss och förlorat mark till Försvarmakten då de tog över Östra Spanssjön på 50-talet då vi blev av med ett hemman och sommarviste för våra kreatur. Vi ifrågasätter varför man har låst sig fast vid denna lösning när det finns flera andra som inte påverkar närboende alls på samma sätt. Använd marker ovanför Vemyra så att man använder marken på båda sidor om Tjärnmyravägen. Civiltrafik kan då dirigeras om och använda vägen över Gnun för att komma upp till Östra Spanssjön, eller använda Gamla Gnunsby och skjutbana där det redan idag finns förrådsbyggnader och andra byggnationer som inte torde påverka någon annan närboende. Båda dessa lösningar skulle dessutom inte stänga av skoterspåret mot OKQ8 eller ner mot Kramfors vilket är till glädje för många Sollefteåbor. Varför inte köpa in Vemyra SIS, då Försvarmakten redan har köp flera av fastigheterna idag,

och använda den till något som inte kostar enorma summor skattepengar på några få "elever" och en evig diskussion om nedläggning eller ej. Då finns det redan förberett med byggnader, el, avlopp och internet som kan användas direkt av Försvarsmakten. Då kan flera av de anställda på Vemyra kanske få en anställning inom Försvarsmakten där de inte behöver känna stress över sin arbetssituation.

För att undvika överklaganden och utdragna processer så vill vi att:

Vägen undviks att dras på ett sådant sätt att våra fastigheter inte berörs.

Att man i möjligaste mån behåller den idyll som Brukshagen är; dvs undviker att hugga skog i möjligaste mån.

Vi har samma möjligheter till att få bygglov som innan planeringen av ett regementsområde.

Ersättning för ev. förlorat fastighetsvärde.

Innan beslut av byggplaner en konsekvensanalys av närboendes miljö under byggtid och åtgärder för de berörda så det fastställs innan några beslut tas.

Kommentar: Olika lokaliseringar av regementsområdet har studerats och undersökts översiktligt innan förslaget blev Vemyra, enligt aktuellt planförslag. Exempelvis det befintliga regementsområdet på Hågesta och området mellan riksväg 90 och Bruksån. I samband med inplaceringsarbetet av det nya regementsområdet valdes Vemyra som den mest lämpliga utifrån bland annat geografiskt läge, mark- och naturförhållanden samt den direkta anslutningen till Tjärnmyrans övnings- och skjutfält. Platsen anses ge rätt förutsättningar för etableringen med närhet till befintlig infrastruktur inom övningsområdet och möjlighet till framtida expansion. Den direkta anslutningen till Tjärnmyrans övnings- och skjutfält medför också en mindre omgivningspåverkan då militära fordon kan färdas mellan regementet och övningsområdet utan att färdas på allmänna vägar.

Kommunen ser också positivt på att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar. Det eftersom stora som små verksamheter bidrar med bland annat arbetstillfällen som gynnar kommunen i stort.

För aktuellt planområde har därefter underlag och utredningar tagits fram för att utreda förutsättningarna och möjligheten att exploatera i området. I och med exploateringen är bedömningen utifrån trafiksäkerhets- och kapacitetsskäl att ny infart från riksväg 90 krävs och vägen behöver därför byggas om. Den nya vägsträckan har utretts utifrån bland annat förväntad trafikökning och trafiksäkerhetsperspektiv, översiktlig höjdsättning, markförhållanden och framtida byggnationer inom regementsområdet. Bullerutredning har också tagits fram för att utreda bullerpåverkan från trafik och verksamheter inom planområdet. Det för att säkerställa att angränsande bostadsfastigheter inte kommer utsättas för trafik- och verksamhetsbuller över gällande riktvärden.

Vägen har inte flyttats efter samrådet av detaljplanen. Vägområdet har däremot breddats vilket inte beror på att vägens dragning eller körbanan förändrats. Däremot behöver vägområdet förutom körbanan inrymma även slänter och diken samt gång- och cykelväg. Det är för att säkerställa att dagvatten från vägen kan hanteras och inte orsakar skada på

omkringliggande bebyggelse och anläggningar samt för att säkerställa och förbättra trafikmiljön för oskyddade trafikanter som bor och arbetar i området.

Riksintresset samt omgivande påverkansområde har funnits även innan detaljplaneprocessen för det nya regementsområdet påbörjades, vilket innebär att Försvarmakten även tidigare haft rätt att lämna synpunkter på plan- och bygglovsärenden som kommit in till kommunen. Inom riksintresseområdet finns också Tjärnmyrans övnings- och skjutfält där Försvarmakten sedan tidigare har tillstånd att bedriva övningsverksamhet vilket de gör idag. Oavsett om aktuell detaljplan antas ska därför samtliga bygglovs- och planärenden som kommer in till kommunen och ligger inom riksintressets påverkansområde skickas på remiss till Försvarmakten. De får då göra en bedömning utifrån deras befintliga och kommande verksamhet och lämna in sina synpunkter till oss. Deras synpunkter väger tungt inför ett beslut men ska alltid vägas mot övrig bedömning i ärendet.

Det är svårt att veta hur värdet på fastigheter utvecklas i framtiden. Prisutvecklingen på bostäder påverkas av många faktorer till exempel ränteläge, arbetslöshetsnivåer och ortens befolkningsutveckling. Framför allt utgör tillgång och efterfrågan en grund för prisutvecklingen för alla typer av fastigheter. Kommunens bedömning är att nya etableringar och ökat utbud av arbetstillfällen kan medföra inflyttning av arbetskraft och deras familjer. Det i sin tur brukar medföra ökad efterfrågan av bostäder och när utbudet av bostäder inte följer ökad efterfrågan i den takt behov uppstår, sker i regel en prisuppgång i de områden där behoven finns.

Buller och andra störningar under byggtiden regleras inte i detaljplaneskedet. Frågorna blir däremot aktuella under framtida byggskeden, när planering, organisation och utförande av bygg- och markåtgärder sker. Då finns krav att vidta försiktighetsmått och aktsamhet för att förhindra och begränsa påverkan på omgivningen till följd av störningar under byggtiden vilket regleras i flera olika lagstiftningar, exempelvis miljöbalken och plan- och bygglagen. Exploatören/byggherren har ansvar att krav på försiktighet och aktsamhet uppfylls under byggnation. Se också tidigare kommentar till yttrandet.

Närboende 2 har framför följande synpunkter:

Vi som bor angränsande till den planerade dragningen av vägen motsäger oss bestämt den nya dragningen precis som tidigare pga. att:

- Vi idag upplever oss ha bullerskydd i form av tallar och björkar som växer mellan våra fastigheter och befintlig väg (Tjärnmyrvägen) samt skyddar även mot ljud från Riksväg 90.
- Vi från våra tomter idag ej ser befintlig väg samt har insynsskydd från densamma.
- Vi är oroliga över att det idag fantastiska och unika läget pga ovanstående punkter där vi bor på stora idylliska lantliga tomter nära skolor, mataffärer, badhus m.m. avsevärt kommer att försämras. D.v.s idyllen och det upplevt lantliga läget kommer att försvinna och därmed tappar våra hus värde vid ev försäljning.
- Vi är oroliga över att vi framöver inte kommer att bli beviljade bygglov på våra egna tomter. Planer finns i dagsläget, där två av de boende är egna

företagare, att ansöka om bygglov för att bygga kontors- och lagerbyggnad samt garage.

Vi fick en del förklaringar under informationsmötet 2026-02-19 och vill ge synpunkter på hur vi förhåller oss till den nya informationen.

- Vi fick veta att våra tomter även innan planerna på byggnation av ett nytt regementsområde legat i det utpekade riksintresseområdet Tjärnmyrans övnings- och skjutfält för totalförsvarets militära del. Det innebär att Försvarmakten även tidigare kunnat ge synpunkter om vi skulle ha ansökt om bygglov. Självklart ökar riksintresset om byggnationerna sker och det gör ju våra att våra chanser till att få bygglov minskar. Detta kan inte förringas.
- Vi fick flera förklaringar till varför vägen ska dras om och vad gäller att dragningen planeras nära våra bostadshus. Det sas bl.a. att de planerade byggnaderna inte kunde byggas längre från vägen pga marklutningar och schaktmassor samt att även Naturområdet Bruksån skulle komma att påverkas. Det sas även att infarten från Riks 90 också behöver dras om av trafiksäkerhetsskäl. Dessa synpunkter kan vi förstå.

Om byggnadernas position nu är "fasta" liksom infarten från riks 90 så återstår att flytta stängslet till regementsområdet (här fanns gott om utrymme på kartan) för att kunna dra vägen rakare (och längre från våra tomter) och istället göra en skarpare kurva närmare riks 90. Svaren vi fick angående att flytta stängslet var att det skulle vara ett visst antal meter (vi kallar det X_m) från stängslet in till de planerade byggnaderna och att antalet meter var bestämda och ingick i det sk perimeterskyddet.

- Här kommer då vår nästa synpunkt - vi vill veta vilken typ av skydd 25 m skog kan göra? Vi fick som svar insyns- och avlyssningsmöjligheter. Vi kan ha fel men det känns som att idag, 2026, bör perimeterskydd utgöras av fysiska hinder, detekteringsteknik, övervakning och larm. Är verkligen avståndet mellan stängslet och byggnaderna omöjliga att minska? Här ser vi vår möjlighet att få den nya vägen lite längre ifrån våra tomtgränser. Vi vill alltså ha svar på varför X_m -25m inte utgör fullgott perimeterskydd i Regementets detaljplan för området.

På mötet 2026-02-19 fick vi veta att det krävdes 100 m tät skog för att utgöra bullerskydd och om så är fallet vill vi absolut ha kvar så mycket av skogen som möjligt mellan våra tomter och vägen för att få behålla en del av vår lantliga känsla på våra tomter.

Skriftligt tillkännagavs om utredningen av förekomst av OXA i området 2021 och 2022, att undersökningen omfattade både analys av tillgänglig historisk information och genomförd verksamhet samt verifieringsarbete i fält. Här vill vi att ni ser över om den historiska information som vi bifogade i våra synpunkter 2025-09-06 fanns tillgänglig vid er utredning.

Vi fick också ett utförligt svar om vad som påverkar marknadsvärdet på hus. Självklart förstår vi att det handlar om tillgång och efterfrågan. Det vi vill trycka på är att våra hus

oavsett om huspriserna skulle öka i Sollefteå pga av olika skäl så skulle marknadsvärdet på just våra hus i förhållande till andras hus i Sollefteå tappa mycket värde pga de militära nybyggnationerna i vårt närområde.

Om dessa synpunkter inte tas i akt så vill vi:

- att vägen dras så långt som möjligt från våra fastighetsgränser
- ha nya planterade träd mellan våra fastighetsgränser och den nya vägen
- ha ersättning för förlorat marknadsvärde på våra hus
- ha samma möjlighet som innan Fortifikationsverket påbörjade planeringen av det nya regementsområdet att få bygglov på våra tomter

Kommentar: Olika lokaliseringar av regementsområdet har studerats och undersökts översiktligt innan förslaget blev Vemyra, enligt aktuellt planförslag. Exempelvis det befintliga regementsområdet på Hågesta och området mellan riksväg 90 och Bruksån. I samband med inplaceringsarbetet av det nya regementsområdet valdes Vemyra som den mest lämpliga utifrån bland annat geografiskt läge, markförhållanden och naturvärden samt den direkta anslutningen till Tjärnmyrans övnings- och skjutfält. Platsen anses ge rätt förutsättningar för etableringen med närhet till befintlig infrastruktur inom övningsområdet och möjlighet till framtida expansion. Den direkta anslutningen till Tjärnmyrans övnings- och skjutfält medför också en mindre omgivningspåverkan då militära fordon kan färdas mellan regementet och övningsområdet utan att behöva färdas på allmänna vägar.

För aktuellt planområde har därefter underlag och utredningar tagits fram för att utreda förutsättningarna och möjligheten att exploatera i området. I och med exploateringen är bedömningen utifrån trafiksäkerhets- och kapacitetsskäl att ny infart från riksväg 90 krävs och vägen behöver därför byggas om. Den nya sträckan har utretts utifrån bland annat förväntad trafikökning och trafiksäkerhetsperspektiv, översiktlig höjdsättning, markförhållanden och framtida byggnationer inom regementsområdet. Bullerutredning har också tagits fram för att utreda påverkan från trafik- och verksamhetsbuller inom planområdet. Det för att säkerställa att angränsande bostadsfastigheter inte kommer utsättas för trafik- och verksamhetsbuller över gällande riktvärden. Efter samrådet av detaljplanen förlängdes även planerad gång- och cykelväg för att förbättra trafikmiljön för oskyddade trafikanter längs med Tjärnmyrvägen.

Exploateringen kommer kräva schaktning och fyllning inom området, vilket behöver beaktas vid anläggande av väg, byggnader och andra anläggningar. Att flytta vägen i den västra delen av planområdet innebär förändringar som påverkar delar i den östra delen av planområdet där bland annat befintlig bebyggelse (befintlig verkstad) och Bruksån behöver beaktas. Även den nya tillkommande bebyggelsen beaktas vid dragningen av vägen. Även om perimeterskyddet och vägen flyttas innebär det alltså en påverkan inom andra delar av planområdet.

Vägområdet (det grå området i detaljplanen med beteckningen VÄG) har breddats efter samrådet av detaljplanen, vilket inte beror på att vägens dragning eller körbanan, där fordonstrafiken kör, förändrats. Däremot behöver vägområdet förutom körbana inrymma även slänter och diken samt gång- och cykelväg. Det är för att säkerställa att dagvatten från

vägen kan hanteras och inte orsakar skada på omkringliggande bebyggelse och anläggningar samt för att säkerställa och förbättra trafikmiljön för oskyddade trafikanter som bor och arbetar i området.

Ny bebyggelse kan upplevas negativ för de som vistas och bor i närområdet. Som fastighetsägare får man förvänta sig att markanvändningen kan förändras och att nya anläggningar och byggnader kan uppföras på mark som tidigare varit obebyggd.

Det stämmer att Försvarmakten har rätt att lämna synpunkter om ni skulle ansöka om bygglov, eftersom fastigheterna i Brukshagen och Vemyra ligger inom riksintressets påverkansområde för buller. I de flesta fall medför den verksamhet som bedrivs inom ett riksintresse (som totalförsvaret är ett exempel på) eller inom ett område av betydelse en omgivningspåverkan. Det är Sveriges myndigheter som ansvarar för att peka ut och beskriva riksintressen inom sitt sakområde. Det är till exempel Försvarmakten som pekar ut riksintresseområden för totalförsvaret. Riksintresset samt omgivande påverkansområde har funnits även innan detaljplanprocessen för det nya regementsområdet påbörjades, vilket innebär att Försvarmakten även tidigare haft rätt att lämna synpunkter på plan- och bygglovsärenden. Inom riksintresseområdet finns också Tjärnmyrans övnings- och skjutfält där Försvarmakten sedan tidigare har tillstånd att bedriva övningsverksamhet. Försvarmakten nyttjar även området redan idag. Oavsett om aktuell detaljplan antas ska därför samtliga bygglovs- och planärenden som kommer in till kommunen och ligger inom riksintressets påverkansområde skickas på remiss till Försvarmakten. De får då göra en bedömning utifrån deras befintliga och kommande verksamhet och lämna in sina synpunkter till oss. Deras synpunkter väger tungt inför ett beslut men ska alltid vägas mot övrig bedömning i ärendet.

Angående förekomsten av oexploderad ammunition (OXA) inom planområdet har synpunkten vidarebefordrats till Fortifikationsverket som gjort en översyn och bedömning utifrån den kompletterande informationen från samrådsyttrande daterat 2025-09-06. Bedömningen från Fortifikationsverkets OXA Specialist är fortsatt att risken för kvarlämnad OXA är låg i de två områdena som anges i samrådsyttrandet samt att ingen sanering krävs. Bakgrunden till bedömningen är att den typ av verksamhet som pågått inom områdena har varit och är strikt kontrollerade i sitt utövande, att platsens utformning har varit och fortsatt är utformad på sådant sätt att handgranat som ej fungerat vid kast skulle vara lätt att återfinna och/eller att det på platsen skett kontrollerad sprängning av så kallad enstaka laddning. Bedömningen är därför att riskerna är låga i områdena och ingen sanering krävs.

Det är svårt att veta hur värdet på fastigheter utvecklas i framtiden. Prisutvecklingen på bostäder påverkas av många faktorer till exempel ränteläge, arbetslöshetsnivåer och ortens befolkningsutveckling. Framför allt utgör tillgång och efterfrågan en grund för prisutvecklingen för alla typer av fastigheter. Kommunens bedömning är att nya etableringar och ökat utbud av arbetstillfällen kan medföra inflyttning av arbetskraft och deras familjer. Det i sin tur brukar medföra ökad efterfrågan av bostäder och när utbudet av bostäder inte följer ökad efterfrågan i den takt behov uppstår, sker i regel en prisuppgång i de områden där behoven finns.

Närboende 3 har framför följande synpunkter:

Synpunkter och överklagan på hanteringen av detaljplan för del av Hågesta 3:92, Regementsområde, Sollefteå kommun.

Jag anser att ni som visat förslag för detaljplan ej har förstått plan- och bygglagen.

Under resans gång har vi bjudits in som påverkas av detaljplanen och gett synpunkter. Ni har då vid efterföljande möte totalt negligerat berördas åsikter och till och med flyttat vägen närmare än föregående visning av detaljplan.

I det senaste mötet visades även en karta då min granne Hågesta 5:10 blev utan mark och detta beskrevs då vara Hågesta 3:92 mark.

Det redovisas även en ny vägsträckning trots att man hänvisar till PM Geoteknik som på sin redovisning till kommunen har den ursprungliga vägsträckningen som ej påverkar fastigheternas värde på Brukshagen.

Kommentar: Kommunen vill informera att vägen inte har flyttats efter samrådet av detaljplanen. Däremot har vägområdet (det grå området i detaljplanen med beteckningen VÄG) breddats efter samrådet. Det beror inte på att vägens dragning eller körbanan, där fordonstrafiken kör, har förändrats. Utan vägområdet behöver förutom körbana inrymma slänter och diken samt gång- och cykelväg. Det är för att säkerställa att dagvatten från vägen kan hanteras och inte orsakar skada på omkringliggande bebyggelse och anläggningar samt för att säkerställa och förbättra trafikmiljön för oskyddade trafikanter som bor och arbetar i området.

I och med exploateringen är bedömningen utifrån trafiksäkerhets- och kapacitetsskäl att ny infart från riksväg 90 krävs och vägen behöver därför byggas om. Den nya sträckan har utretts utifrån bland annat förväntad trafikökning och trafiksäkerhetsperspektiv, översiktlig höjdsättning, markförhållanden och framtida byggnationer inom regementsområdet. Bullerutredning har också tagits fram för att utreda påverkan från trafik- och verksamhetsbuller inom planområdet. Det för att säkerställa att angränsande bostadsfastigheter inte kommer utsättas för bullervärden över gällande riktvärden.

Kommunen vill informera om att detaljplanen inte överskrider några fastighetsgränser till privata bostadsfastigheter väster om Tjärnmyrvägen. Vägområdet följer i vissa delar befintliga fastighetsgränser, men ingen mark från privata villatomter ianspråkats till följd av detaljplanen.

Vidare så har jag själv påverkats dramatiskt då vi förberett vår tomt med nytt vatten och avlopp för att bygga kontor, garage och renrum. För oss fördyrar det för oss med minst 600 000 kr för att kunna bygga på annan tomt.

Vidare ställer jag mig frågande till kommunens agerande gällande bygglov och slutbesiktning av min grannes fastighet 5:11 som jag skrivit in till er minst 2 gånger. Om att slutbesiktning aldrig sker och dränering av fastigheten ej är utförd vilket gör att allt dagvatten flyttar deras tomt glidande in på min. Alltså inget fungerande dränage, med tomt som glider ner på vår fastighet. Deras fastighet har inget värde och kan köpas ut av Fortverket för 300 000 kr.

Ert agerande med denna fastighet sänker vårt hus värde och till råga på allt så får jag inget bygglov nu när ni bytt bort marken till Fortverket på vår angränsande mark på västra sidan om Prästbordet. Grannen har ett svartbygge men vi får ej bygglov?

Vi har dessutom ej haft synpunkter på byggnader nära Piholmen men det framgår att där skall bli bränsledepå om jag är rätt informerad. Hur har ni fått igenom detta med Bruksån som ett ”grönt”område? Om det blir bränsledepå där kommer jag överklaga detta.

Jag vill ha ett svar på detta brev i egenskap av Sollefteåbo, företagare, fastighetsägare och även hur ni går vidare med min grannes byggnad som drar ner hela områdes värde. Jag är fullt medveten om att det inte finns något tjänstemannaansvar och vill ha ett svar om möte som är tillfredsställande för mitt problem med chef för byggnadsnämnd och detaljplan.

Svar senast 15:e mars om omedelbart möte för att ej gå vidare med granskning och överklagan.

Kommentar: Bygglov och ärenden utanför planområdet samt givna bygglov intill Piholmen hanteras inte inom ramen för aktuellt detaljplanearbete. Synpunkter och frågor kopplat till bygglov inom den egna fastigheten och grannfastigheten har vidarebefordrats till berörda inom kommunen. Möte för fortsatt dialog om framförda synpunkter har genomförts tillsammans med kommunen enligt önskemål i yttrandet. Vid fler frågor om till exempel bygglov går det också bra att kontakta kommunen igen.

Angående möjligheten att få bygglov är Tjärnmyrans övnings- och skjutfält ett utpekad riksintresseområde för totalförsvarets militära del. Runt om riksintresset finns ett utpekad påverkansområde för buller och annan risk. Det stämmer att Försvarsmakten har rätt att lämna synpunkter om ni skulle ansöka om bygglov, eftersom fastigheterna i Brukshagen och Vemyra ligger inom påverkansområde för buller. I de flesta fall medför den verksamhet som bedrivs inom ett riksintresse (som totalförsvaret är ett exempel på) eller inom ett område av betydelse en omgivningspåverkan. Till exempel påverkansområde för buller eller annan risk.

Det är Sveriges myndigheter som ansvarar för att peka ut och beskriva riksintressen inom sitt sakområde. Det är till exempel Försvarsmakten som pekar ut riksintresseområden för totalförsvaret. Riksintresset samt omgivande påverkansområde har funnits även innan detaljplaneprocessen för det nya regementsområdet påbörjades, vilket innebär att Försvarsmakten även tidigare haft möjlighet att lämna synpunkter på plan- och bygglovsärenden. Inom riksintresseområdet finns också Tjärnmyrans övnings- och skjutfält där Försvarsmakten sedan tidigare har tillstånd att bedriva övningsverksamhet och är ett område som används av Försvarsmakten idag. Oavsett om aktuell detaljplan antas ska därför samtliga bygglovs- och planärenden som kommer in till kommunen och ligger inom riksintressets påverkansområde skickas på remiss till Försvarsmakten. De får då göra en bedömning utifrån deras befintliga och kommande verksamhet och lämna in sina synpunkter till oss. Deras synpunkter väger tungt inför ett beslut men ska alltid vägas mot övrig bedömning i ärendet.

Trafikverket framför följande synpunkter:

Avtal

Planförslaget redovisar att väg 802 kommer att byta riktning mot trafikplatsen i väster. I och med detta kommer det därför också krävas en ny korsningslösning i trafikplatsen. Förslagen på angöring i trafikutredningen är antingen genom en fyrvägs korsning eller cirkulationsplats, där man förordar en cirkulation sett ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Trafikverket delar bedömningen att en cirkulationsplats är den lämpligaste lösningen ur trafiksäkerhetssynpunkt. Kommunen behöver därför ta fram detaljprojektering/underlag av den tekniska lösningen utifrån VGU(vägar och gators utformning) och samråda med Trafikverket.

Avtal om utformning, genomförande och finansiering av cirkulationsplatsen behöver vara tecknat mellan Trafikverket och kommunen innan detaljplanen antas. Avtalet ska vara undertecknat innan antagandet av detaljplanen för att säkerställa att åtgärden blir genomförd.

Kommentar: Kommunen har noterat synpunkten. Fortsatt dialog kommer hållas med Trafikverket för framdrift i arbetet med att ta fram avtal.

Väghållarskap för väg 802

Trafikverket gör samma bedömning som i samrådsskedet, dvs. att väg 802 inte fortsatt ska vara statlig. Hela väg 802 ska förändras från statlig till enskild/kommunal väg. Trafikverket och Sollefteå kommun har haft dialog gällande frågan om framtida väghållarskapet av väg 802 inför granskningen av detaljplanen. Trafikverket konstaterar att det är viktigt att det tydligt framgår att det är kommunen som är huvudman för allmän plats (VÄG) när planen är antagen, vilket man beskriver i planbeskrivningen. I planbeskrivningen skriver kommunen att man kommer vara ansvarig för drift och underhåll av vägen efter att ombyggnationerna är färdigställda. Hela väg 802 måste överlämnas till kommunen innan detaljplanen antas/fastställs. Om beslut om överlämningen av vägen inte vunnit laga kraft bedömer Trafikverket att detaljplanen inte är genomförbar, då befintlig väg och vägrätt ligger inom området Y(Regementsområde).

Ombyggnationen av väg 802 kommer att bekostas och utföras av exploitören. Trafikverket förutsätter att exploitören även ansvarar för ersättningsväg under byggnationstiden.

Kommentar: Kommunen har noterat synpunkten. I plankartan regleras vägen som allmän platsmark, VÄG. I planbeskrivningen finns redovisat att det är kommunen som kommer vara huvudman för vägen.

Fortsatt dialog kommer hållas med Trafikverket för framdrift i arbetet med överlämning av väghållaransvaret för väg 802, även kallad Tjärnmyrvägen.

Det stämmer att ombyggnation av Tjärnmyrvägen kommer bekostas och utföras av exploitören, vilket kommer regleras i ett exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploitören. I detta avtal regleras även bland annat att framkomligheten för boende och verksamheter längs vägen ska säkerställas under byggtid.

Dagvatten

Det är viktigt att dagvattenhanteringen blir väl fungerande och inte påverkar RV 90. Som huvudprincip anser Trafikverket att dagvattenhanteringen ska kunna hanteras inom planområdet. Trafikverkets diken och trummor utmed våra anläggningar är dimensionerade för att avleda vatten från vägen. När ytor hårdgörs avleds mer vatten och ytvattnet kommer snabbare till diken och trummor. Därför vill Trafikverket uppmärksamma att om de åtgärder som ska vidtas inom planområdet, får inte öka utflödet mot Trafikverkets trumma och diken, varken mängd eller hastighetsmässigt.

Kommentar: Kommunen har noterat synpunkten. Inom kvarterensmarken är fastighetsägaren ansvarig för dagvattenhanteringen. I detaljplanearbetet är det utrett att det är möjligt att anläggningar för dagvattenhantering kan uppföras samt att det finns tillräckligt med ytor för dessa inom planområdet som är väl tilltaget. Val av anläggning samt frågor om skötsel och drift säkerställs däremot i bygglovsskedet och regleras inte i detaljplanen. Motivet till detta är att planförslaget är flexibelt och därför kan dagvattenlösningar komma att behöva anpassas efter hur området utformas. Dagvattenutredningen säkerställer att dagvatten från området kan hanteras och inte påverka omkringsliggande områden eller anläggningar.

Avseende dagvattenhanteringen för Tjärnmyrvägen kommer denna uppföras vid ombyggnationen av vägen, vilket också regleras i kommande exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören.

Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.

Geoteknik

Trafikverket förutsätter att inga lastökningar och schakter som påverkar stabilitet och bärlighet kan påverka Trafikverkets anläggningar.

Kommentar: Kommunen har noterat synpunkten. Geotekniska undersökningar har tagits fram under detaljplaneprocessens gång och dialog och samråd har skett med Länsstyrelsen och SGI för att säkerställa att markförhållandena är tillräckligt utredda inom hela planområdet. Efter granskningen har de geotekniska undersökningarna sammanställts till en PM för att förtydliga resultatet av undersökningarna och kompletteringar har utförts, såsom mer stabilitetsberäkningar samt att laster har lagts till i både tidigare och nya beräkningar. Detta för att säkerställa att stabiliteten är utredd inom hela planområdet samt att beräkningarna tar höjd för de laster som detaljplanen medger.

Avstånd väg

Trafikverket förutsätter att plangränser är lagd utanför vägområdet. Vägområde är den mark som tas i anspråk för väganordningar och anges generellt som väg till krönet på bakslänten av diket samt ytterligare en kantremsa om 0,5 meter vid åkermark respektive 2 meter vid skog. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 från väghållaren för att utföra arbete och uppföra fasta objekt. Vägområdet är en förutsättning för att kunna sköta drift- och underhåll av vägen på ett bra sätt då det exempelvis måste finnas plats för ett snöupplag vid sidan om vägen vid snöröjning.

Inget får uppföras inom säkerhetsavståndet. Säkerhetsavståndet är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta och oeftergivliga föremål. Säkerhetsavståndet bestäms av vägens utformning och tillåten hastighet. I detta fall ska säkerhetsavståndet vara minst 7 meter från väggkant på RV 90 då hastigheten är 80 km/h. Detta säkerställs delvis på planen med prickmark, däremot har man ingen prickmark inom området för "Natur". Syftet med användningen är att bevara och skydda identifierade naturvärden i området. Däremot kan mindre byggnader tillåtas om det behövs för områdets skötsel eller bruk.

Kommentar: Kommunen har noterat synpunkten. Syftet med naturmarken är att säkerställa att naturvärden och skyddade arter bevaras och beaktas. Bevarande av naturmarken utgör en skydds- och kompensationsåtgärd i den dispens avseende artskyddet som exploatören ansökt om hos länsstyrelsen. Området avses därför inte exploateras. Om det skulle bli aktuellt att uppföra byggnad för områdets skötsel kommer frågan angående säkerhetsavståndet hanteras och säkerställas i bygglovsprövningen.

Försvarsmakten framför följande synpunkter:

Planförslaget berör riksintresset *Tjärnmyrans övnings- och skjutfält* (TM0064) med tillhörande påverkansområde för buller eller annan risk

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar: Kommunen har noterat synpunkten. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.

E.ON Energidistribution AB framför följande synpunkter:

Flytt av befintlig ledning

E.ON vill framföra att dialog finns kring flytt av befintlig ledning, men inga beslut är tagna om hur nya ledningar ska dras. Det är av yttersta vikt att dialogen fortgår mellan parterna och det ska ske i god tid då ledningsflytt är förenligt med lång genomförandetid.

Kommentar: Kommunen har noterat synpunkten. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.

Transformatorstation

För att möjliggöra byggandet av ny nätstation inom planområdet föreslår vi att en generell byggrätt för nätstation redovisas på plankarta och i planbestämmelser. Placering och utformning av den nya nätstationen får sedan bestämmas vid projekteringen av området. Förslagsvis bör placeringen ske utanför eventuellt stängsel.

Alternativt att det i planbestämmelsen under aktuell kvartersmark ingår en text om att nätstation får uppföras. (Nätstation får uppföras. 4 kap20 5§ punkt 3 PBL).

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

***Kommentar:** Då exakt placering och utformning av ny nätstation fastställs i detaljprojektering av området har bestämmelse om detta inte lagts till i plankartan. I användningen Verksamhet ingår tekniska anläggningar som kompletterar verksamheterna. Även inom kvartersmarken för regementsområde ingår teknisk försörjning som krävs för områdets drift, vilket anges i planbeskrivningen under avsnittet Planbestämmelser. Det innebär att nätstation är möjlig att uppföra inom kvartersmarken inom planområdet enligt nuvarande formulering av bestämmelserna. Det krävs därför ingen ytterligare bestämmelse för att säkerställa detta. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

För befintlig transformatorstation och mellanspänningskablar inom planområdet

För att markkablarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning ”Transformatorstation” för befintlig transformatorstation. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

***Kommentar:** Kommunen har noterat synpunkten. Inom planområdet finns befintliga ledningar, flera ledningar berörs av detaljplanen och kan komma att behöva flyttas på grund av exploateringen, se PM om utredning om ledningsflytt som är daterad 2025-02-14. Inga u-områden för elledning och markkablar har därför lagts ut i plankartan. I planbeskrivningen finns redovisat att vid åtgärder som medför flytt eller ändring av befintliga ledningar är det den som initierar åtgärden som bekostar detta.*

Avseende befintlig transformatorstation har plankartan kompletterats med ett område för transformatorstation (E₁). Områdets storlek är anpassat så att säkerhetsavståndet om fem meter mot brännbara byggnadsdelar och upplag är säkerställt.

Kostnader

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

***Kommentar:** I planbeskrivningen redovisas att om åtgärder inom planområdet vidtas som föranleder flytt eller ändring av befintliga ledningar normalt bekostas av den som initierar åtgärden. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget. Under avsnittet Ekonomiska konsekvenser för exploitören finns även förtydligt att kostnader för eventuell flytt, ombyggnation eller skada till följd av exploateringen på befintliga ledningar, såsom luftledning, bekostas av exploitören.*

Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.

Stadsnät framför följande synpunkter:

Inga synpunkter från Stadsnät.

***Kommentar:** Kommunen har noterat synpunkten.*

I övrigt har även Luftfartsverket informerats om planförslaget och tagit del av planhandlingarna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling har upprättats av planhandläggare Fanny Sundelin, miljö - och byggenheten, Sollefteå kommun.