



Detaljplan för  
**Allsta 2:9**  
Villatomter vid Östjärn  
Östjärn, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 23 mars 2026

Kontaktperson:  
Hampus Frölander, telefon 060-19 13 46

e-post: [stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se](mailto:stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se)

- Samråd t o m 25 februari 2025
- Granskning t o m 10 november 2025
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 18 mars 2026
- Laga kraft # # 202

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>2</b>
<i>BAKGRUND .....</i>	<i>2</i>
<i>PLANDATA.....</i>	<i>2</i>
<i>Områdets läge och areal.....</i>	<i>2</i>
<i>Markägoförhållanden.....</i>	<i>2</i>
<i>Området idag.....</i>	<i>3</i>
<b>PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>3</b>
<i>PLANBESTÄMMELSER.....</i>	<i>3</i>
<i>Bebyggelseområden .....</i>	<i>5</i>
<i>Barnkonventionen.....</i>	<i>6</i>
<i>Friytor.....</i>	<i>6</i>
<i>Natur.....</i>	<i>6</i>
<i>Geotekniska förhållanden.....</i>	<i>6</i>
<i>Dricksvatten .....</i>	<i>7</i>
<i>RISKER/STÖRNINGAR.....</i>	<i>8</i>
<i>Radon.....</i>	<i>8</i>
<i>Dagvatten och höga flöden.....</i>	<i>9</i>
<i>Buller.....</i>	<i>9</i>
<i>Historisk beskrivning .....</i>	<i>10</i>
<i>Förorenad mark .....</i>	<i>10</i>
<i>Markavvattning .....</i>	<i>10</i>
<i>PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....</i>	<i>10</i>
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB.....</i>	<i>10</i>
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB.....</i>	<i>11</i>
<i>Artskydd.....</i>	<i>13</i>
<i>Strandskydd 7 kap MB.....</i>	<i>13</i>
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan .....</i>	<i>14</i>
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</i>	<i>15</i>
<i>AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER .....</i>	<i>15</i>
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING .....</i>	<i>16</i>
<i>Vatten och avlopp.....</i>	<i>16</i>
<i>El .....</i>	<i>16</i>
<i>Avfall .....</i>	<i>16</i>
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>16</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR.....</b>	<b>16</b>
<i>Tidplan .....</i>	<i>16</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>16</i>
<i>FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR.....</i>	<i>17</i>
<i>EKONOMISKA FRÅGOR.....</i>	<i>20</i>
<i>Planekonomi .....</i>	<i>20</i>
<i>ÄNDRING EFTER SAMRÅD.....</i>	<i>20</i>
<i>ÄNDRING EFTER GRANSKNING .....</i>	<i>20</i>
<i>ÖVRIGT.....</i>	<i>20</i>
<b>SÄNDLISTA</b>	
<b>FASTIGHETS FÖRTECKNING – endast karta</b>	
<b>SAMRÅDSREDOGÖRELSE</b>	
<b>GRANSKNINGSUTLÅTANDE</b>	
<b>BILAGOR</b>	

Detaljplan för

## Allsta 2:9, villatomter vid Östtjärn

Östtjärn, Sundsvalls kommun

---

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya småhustomter inom fastigheten Allsta 2:9. Planområdet utgörs av brukad skogsmark i landsbygdsområde och är beläget i den norra delen av fastigheten. Förslaget skapar också möjlighet att ansluta de nya tomterna till en gemensam avloppsanläggning.

### BAKGRUND

Privat fastighetsägare har inkommit med en begäran om planbesked för ny detaljplan gällande bostäder i form av småhustomter. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-06-15 §107 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

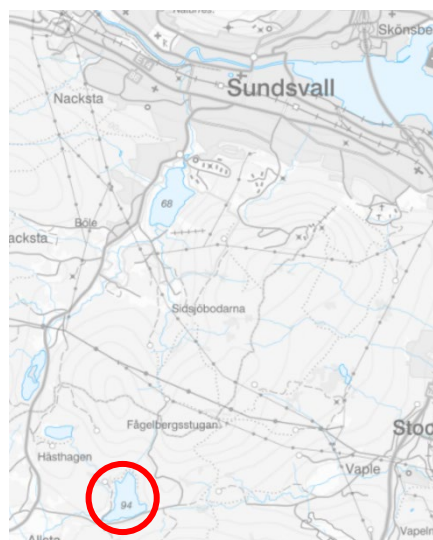
### PLANDATA

#### Områdets läge och areal

Planområdet har en markareal på cirka 2 hektar och är belägen på den västra sidan om Östtjärn, cirka 10 kilometer från Sundsvalls centrum.



— Planområdesgräns



— Inringat område, Östtjärn

### Markägförhållanden

Fastigheten Allsta 2:9 ägs av privat fastighetsägare.

### Området idag

Fastigheten är belägen på västra sidan av Östtjärn och sluttar i nordväst-sydöstlig riktning. Inom fastigheten Allsta 2:9 finns ingen bebyggelse men angränsar till andra fastigheter som är bebyggda med en blandning av fritidshus och åretruntboende. De angränsande fastigheterna är av varierad storlek mellan cirka 1000-1500 kvadratmeter. Området består främst av blandskog, buskage och annan växtlighet. På östra sidan av Östtjärn finns en kommunal badplats.

## PLANFÖRSLAG

<b>Planbestämmelser</b>		
<b>ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b>		
<i>Kvartersmark</i>		
B	Bostäder	Bestämmelsen används för att redovisa detaljplanens huvudsakliga markanvändning.
E	Tekniska anläggningar	Yta för tekniska anläggningar som exempelvis avloppsanläggning och nätstationer.
E <sub>1</sub>	Transformatorstation	Yta för transformatorstation. Cirka 9x9 meter.
<b>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</b>		
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	
<i>Fastighetsstorlek</i>		
d <sub>1</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 900 m <sup>2</sup>	Bestämmelsen används för att skapa byggbara och tillgängliga tomter utifrån den terräng som råder på platsen.
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 8,5 meter	Högsta nockhöjd avser att tillåta hus i högst två våningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar		
g <sub>1</sub>	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	
<i>Placering</i>		
p <sub>1</sub>	Huvudbyggnad ska placeras mins 4 meter från fastighetsgräns	Avståndet 4 meter är för att skapa en luftighet emellan bebyggelsen samt för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår.
p <sub>2</sub>	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns	Avståndet 2 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. Här gäller inte samma brandskyddsregler då denna typ av byggnader inte nyttjas för långvarig vistelse och inte har samma materiella värde.
p <sub>3</sub>	Framför garageport ska 6 meter uppställningsyta finnas	Avståndet 6 meter är för att fastighetsägaren ska kunna parkera sin bil framför garaget på förgårdsmark.
<i>Upphävande av strandskydd</i>		
a <sub>1</sub>	Strandskyddet är upphävt	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra exploatering för småhustomter samt tekniska och gemensamma anläggningar i de delar av planområdet som omfattas av strandskydd.
<i>Utformning</i>		
f <sub>1</sub>	Endast friliggande enbostadshus	Används för att reglera vilken hustyp som tillåts inom planområdet.

<i>Utnyttjandegrad</i>		
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 250 m <sup>2</sup> per fastighet	BYA (byggnadsarea) omfattar maximalt markavtryck för byggnader inom fastigheten.
<b>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK</b>		
<i>Genomförandetid</i>		
Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) och gäller från den dag detaljplanen får laga kraft.		

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Detaljplanen föreslår friliggande enbostadshus i en till två våningar med en maximal byggnadsarea (BYA) på 250 kvadratmeter som kan fördelas på fastighetens byggnad eller byggnader. Varje fastighet måste minst uppgå till 900 kvadratmeter. Detta för att kunna skapa byggbara och tillgängliga tomter utifrån den terräng som råder på platsen. Föreslagen minsta fastighetsstorlek passar in med den befintliga strukturen i området där fastighetsstorleken varierar mellan cirka 1000-1500 kvadratmeter. Föreslagen markanvändning stämmer in med karaktären för området som utgörs av småhustomter.

#### Tillgänglighet

Fastigheten är belägen på västra sidan av Östjärn, cirka 1,5 kilometer öster om väg 570 där även närmaste busshållplats finns för busslinje 142. Gång- och cykelväg saknas mellan väg 570 och planområdet. Trafikverket har i samarbete med Sundsvalls kommun gjort en åtgärdsvalstudie (ÅVS) gällande bristande trafiksäkerhet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter i området Allsta-Klingsta, (från Vi i söder till Medskogsbron i norr) väg 570. Resultatet av ÅVS:en och en efterföljande utredning är att en gång- och cykelväg längs med väg 570 är en kostsam åtgärd. Därav kommer det sannolikt, under överskådlig tid, inte kunna genomföras någon säker väg för oskyddade trafikanter från den enskilda vägen mot Östjärn till Allsta/Klingsta eller till Medskogsbron.

Vägen till planområdet går längs västra sidan av Östjärn. Vägområdet är smalt vilket kan försvåra framkomligheten vid möten, Speciellt under vintertid. Dock är det en återvändsgata som främst nyttjas av de som bor efter vägen. Parkering sker inom den egna fastigheten.

Det är cirka 2 kilometer till Allsta där F-6 skola finns, cirka 3 km till Klingsta där förskola finns och cirka 16 kilometer in till Matfors centrum.

### Barnkonventionen

Detta förslag med att tillskapa fler småhustomter anses inte innebära någon negativ påverkan för barn och deras hälsa. Behovet av en barnkonsekvensanalys bedöms ej vara nödvändig. Se *bilaga 1* för att ta del av den fullständiga bedömningen.

### Friytor

Park och naturmiljö

Runt Östtjärn finns fina rekreativmiljöer att vistas i. Närmast finns en badplats vid Östtjärns sydöstra sida och lite längre bort finns besöksmål så som Fågelbergsstugan och Asphyddan som man når via skogsbilvägar och stigar i närheten. Det går även att ta sig till Södra bergets spårsystem och till Sidsjön.

### Natur

Landskap

Planområdet består främst av orörd skogsmark och sluttar från nordväst till sydöst.

### Geotekniska förhållanden

SGU's jorddjupskarta är uppskattat jorddjup till berg cirka 10-20 meter inom planområdet. En geoteknisk utredning finns framtagen och kan läsas i *RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn* upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 (se bilaga 3, kapitel 5). I utredningen beskrivs områdets förutsättningar kopplat till bärighet, stabilitet, sättningar, schakt & fyllning, dränering samt isolering.

Marken inom planområdet utgörs av ett övre lager av siltig sand med en mäktighet på 0,2-0,6 m. Denna överlagras 0,4-0,7 m fast finsandig silt på 0,7-1 m fast siltig lera och därunder fast relativt genomsläpplig morän.

Markens bärighet anses vara tillräcklig för villor. Husen kan grundläggas antingen med platta på mark eller på plintar. Innan grundläggning måste all mulljord, vegetation och organisk jord avlägsnas. Dessa massor kan med fördel återanvändas som fyllning där inga särskilda krav på tjälskjutning eller liknande erfordras, till exempel för gräsmatta. Schaktning bör ske vid torr väderlek för att inte orsaka ras i schakten samt förstöra schaktbotten.

Stabiliteten inom området anses vara tillfredställande för de antagna belastningar och grundläggningsarbeten som kan bli aktuella. Om större utfyllning kommer att utföras för tomter och grundläggning skall dock stabilitetskontroll utföras.

I Sverige indelas jordar i 4 olika tjälfarlighetsklasser, där 1 motsvara en icke tjällyftande jord och 4 en mycket tjällyftande jord. Jordarna i området bedöms överlag tillhöra tjälfarlighetsklass 4, enligt Anläggnings AMA.

Utfyllnad för byggnader ska utföras med icke tjällyftande massor av materialtyp 2 enligt Anläggnings AMA, som packas väl. För att undvika ojämna tjällyftningar bör utfyllnadsmassorna vara jämntjocka under byggnaderna. Eftersom tjälffritt djup är ca 2 m är det lämpligt att isolera både vid platta på mark och vid plintgrundläggning. Kvaliteten på markisoleringen skall väljas så att den klarar den påkänning som kommer från byggnaden. Detta är särskilt viktigt under kantförstyvningar samt under plintar. För att undvika ojämna tjällyftningar bör även ouppvärmade byggnadsdelars grundläggning frostisoleras, till exempel trappa.

Kring husgrunderna läggs dräneringsledning för avledande av vatten. Dräneringen dras ut till ett dike eller någon lågpunkt en bit från byggnaden. Takavvattningen dras ut till en egen utsläppspunkt eller stenkista.

### **Dricksvatten**

För de planerade 10 tomterna är det tänkt att vattentillgången ska lösas genom att en gemensam vattenbrunn borrar. Om 10 tomter ansluts bedöms ett totalt behov på 600 liter/timme vara tillräckligt. Då vattentillgången i några av de befintliga brunnarna i närliggande fastigheter är måttlig, kan endast en brunn bli otillräckligt. Detta kan medföra att man på sikt behöver borra ytterligare brunnar för att klara vattenbehovet för alla fastigheter.

Nya brunnar placeras företrädesvis i de höglänta delarna så att de hamnar uppströms befintliga avloppsanläggningar. I bilaga 6 tillhörande *RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn* upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 (reviderad 2025-09-04) (bilaga 3) visas ett förslag till område som kan användas för placering av gemensam brunn (se bild nedan). Den slutliga placeringen av borrade brunnar anpassas delvis efter tomtförsäljning och enkelhet i ledningsdragning men främst utifrån vattentillgången.



Bilaga 6 tillhörande RAPPORT Allsta 2:9, Östjärn upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 (reviderad 2025-09-04)

Totaltdjupet på befintliga brunnar i området varierar mellan 60 - 150 meters djup och jorddjupet är cirka 15 meter. Data från Brunnsarkivet visar att djupare brunn ger bättre flöde.

Att borra brunn för dricksvatten kan betraktas som vattenverksamhet. För att få bedriva vattenverksamhet är det viktigt att ta hänsyn till allmänna och enskilda intressen. Regler för dricksvatten finns i Livsmedelsverkets föreskrifter (LIVSFS 2022:12) om dricksvatten. Föreskrifterna gäller verksamhetsutövare som i genomsnitt producerar eller tillhandahåller minst 10 m<sup>3</sup> dricksvatten per dygn eller försörjer minst 50 personer med dricksvatten. Om man kommer upp i ovanstående parametrar ska anläggningen registreras hos kommunen som en dricksvattenanläggning. Det ställs även krav på kontrollprogram och provtagning löpande över året. Alternativt kan varje fastighetsägare ombesörja egen dricksvattenförsörjning.

## Risker/Störningar

### Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m<sup>3</sup>) enligt Boverkets byggregler.

### Strålning

Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation (planbestämmelse E<sub>1</sub>) i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

**Invasiva främmande arter**

Närmast vägen i den östra delen förekommer bestånd av blomsterlupin och parksallat som båda är bedömda som invasiva arter och ska inte spridas till nya områden vid markarbeten.

**Dagvatten och höga flöden**

## Dagvattenhantering

Förutsättningar för att ta hand om dagvatten beskrivs i *RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn* upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 (reviderad 2025-09-04) (se bilaga 3, kapitel 7). Utifrån utförda geotekniska undersökningar bedöms möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration och perkolation vara relativt god i det ytliga siltiga sandlagret, som förekommer inom i stort sett hela planområdet.

Området avrinner idag till vägdiket och avvattnas därefter till sjön. När markområdet avverkas och tomtmark anläggs kommer markens upptagningsförmåga via rotsystem att minska. Detta kan då leda till ökad belastning på diken och trummor. För att undvika olägenheter vid tidpunkter med mycket regn eller vid snösmältning bör marken kring byggnader utföras med fall bort från byggnaden och ut till diken eller naturmark.

Alla stuprör på kommande byggnader ska i första hand förses med utkastare som mynnar i gräs/vegetationsytor eller hårdgjorda ytor av friktionsjord, plattor eller annat material som fördröjer och minskar avrinningen. Hårdgjorda ytor utformas så att avrinning sker mot vegetationsytor. Allt dagvatten bedöms kunna tas omhand lokalt inom fastighetsmark och planområdet.

WSP har 2023-10-10 för Sundsvalls kommun gjort en bedömning av behoven av allmänt VA för bebyggelsen vid Östtjärnen och för andra områden i Sundsvalls kommun. Hela utredningen, *UTREDNING VERKSAMHETSOMRÅDE VA Böle, Sörnacksta, Vintertjärn, Öst- och Sommartjärn, Allsta Klingsta*, upprättad av WSP 2023-10-10 finns att ta del av som bilaga 5. I utredningen beskrivs området vid Östtjärn:

- Det bedöms finnas förutsättningar för enskild dricksvattenförsörjning av god kvalitet.
- Dagvatten bör fortsatt kunna hanteras enskilt på fastigheter. Området klassas i dagsläget som mindre belastad yta vilket kräver enklare rening enligt Sundsvalls kommuns dagvattenplan.

**Buller**

Förordning om riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik är framtagen och beslutad av regeringen. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Om området är fullt utbyggt med 10 stycken hushåll kan antalet tillkommande trafikrörelser beräknas enligt följande:

- En till två bilar per hushåll.
- Två till fyra trafikrörelser från/till hushållet per dag.

#### Exempel 1.

En bil per hushåll som åker en gång från och en gång till fastigheten per dag hamnar på totalt 20 stycken trafikrörelser vid maximal exploatering.

#### Exempel 2.

Två bilar som åker två gånger från och två gånger till fastigheten per dag hamnar på totalt 40 stycken trafikrörelser vid maximal exploatering.

Kommunen bedömer att en bullerutredning inte behöver tas fram med tanke på områdets karaktär av småhusbebyggelse med lite trafik i låga hastigheter som inte medför något nämnvärt buller. Området angränsar heller inte till någon annan bullerkälla som exempelvis järnväg, större trafikled eller industriområde.

#### Historisk beskrivning

Då bostäder ska uppföras på området ska riktvärden för känslig markanvändning gälla. Genom bland annat studier av äldre flygfoton från 1959 och 1973 framkom inget som tyder på tidigare verksamheter inom det aktuella området. Hela området utgörs av skogs/natur-mark utan några som helst inslag av mänsklig verksamhet förutom skogsbruk. Området bedöms således nyttjas för bostäder utan några hälso- eller miljörisker.

Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas finns inga MIFO-objekt i anslutning till platsen. MIFO står för *Naturvårdsverkets metodik för inventering av förorenade områden*.

#### Förorenad mark

Marken bedöms inte vara förorenad utifrån dess historiska användning.

#### Markavvattning

Delar av planområdet har hög markfuktighet. Det kan därför krävas markavvattning för att göra den delen byggbar. Markavvattning är tillståndspliktigt och ansökan görs hos Länsstyrelsen.

#### PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4 och 5 KAP. Miljöbalken

##### Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

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

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Närmaste riksintresse är *Sundsvalls södra bergsområden* och utgör riksintresse för friluftsliv som breder ut sig i nord sydlig riktning strax öster om Östtjärn. Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

#### **Miljökvalitetsnormer 5 kap MB**

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

#### **MKN Luft**

Detaljplanens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan på utomhusluften.

#### **MKN Buller**

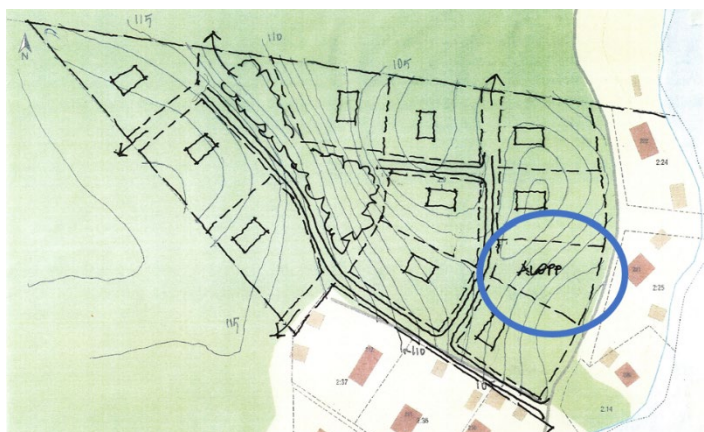
MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Detaljplanens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig för områdets karaktär och innebär inte någon nämnvärd påverkan gällande buller.

#### **MKN Vatten**

Recipient för planområdet är Östtjärn som inte är en klassificerad vattenförekomst enligt vatteninformationssystem Sverige (VISS). Avrinning från Östtjärn sker i sin tur till Klingstatjärnen som är klassad som en vattenförekomst. Klingstatjärnen uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Klingstatjärnen uppnår ej god kemisk status på grund av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar, vilka är ämnen som omfattas av undantag i Sverige eftersom alla ytvattenförekomster bedöms vara påverkade av dessa ämnen. De nuvarande halterna av bromerad difenyleter och kvicksilver får dock inte öka i samband med detaljplanens genomförande.

De nya fastigheterna inom planområdet planeras att anslutas till en gemensam avloppsanläggning. I *RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn* upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 (reviderad 2025-09-04) (se bilaga 3, kapitel 6) beskrivs bland annat olika avloppslösningar och dess funktioner samt föroreningsrisk av vattentäkter och bakteriespridning till ytvatten.

Varje fastighet förses med egen slamavskiljare på minst 2 m<sup>3</sup>. Tanken är att de nya tomterna ska ansluta sina slamavskiljare till en gemensam reningsanläggning i den östra delen av området (se bild nedan).



Figur 2 tillhörande RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26.

Förslagskiss som visar hur tomterna skulle kunna fördelas på området samt förslag på yta för gemensam avloppsanläggning i den östra delen inringat i blått.

Då marken i det föreslagna området i huvudsak utgörs av finkorniga täta jordar bedöms markbädd eller minireningsverk vara de lämpligaste lösningarna. Markbädd kan utföras antingen med spridningslager av makadam eller spridningslager av kompaktfiler.

Efter både markbädd och minireningsverk anläggs vanligen en efterpolering i en sandbädd. Det utgående vattnet från markbädd eller minireningsverk leds sedan vidare till exempelvis ett dike (se bild nedan).



Utsnitt ur bilaga 6 tillhörande RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 (reviderad 2025-09-04) (bilaga 3).

Utsläppspunkten från reningsanläggningen ska minst placeras 20 meter från närmsta brunn.

I *RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn* upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 (reviderad 2025-09-04) (se bilaga 3, kapitel 6) förklaras de olika lösningarnas funktion och uppbyggnad i bild och text. Om planerad avloppsanläggning utförs i enlighet med vad som beskrivs i rapporten bedöms planförslaget inte utgöra någon påverkan på MKN för vattenförekomster.

#### **Naturvärden**

För att bedöma områdets naturvärden har en naturvärdesinventering tagits fram och finns att läsa som bilaga 4. I *Rapport Naturvärdesinventering, Detaljplan Östtjärn 2:9 – Sundsvalls kommun*, upprättad av SWECO 2025-06-11 beskrivs hur man har gått tillväga, vilka underlags som har använts och resultatet av inventeringen.

I resultatet från förstudien framkommer det bland annat att marken inom området i huvudsak består av morän men att i nedre delen av området närmast tjärnen består marken av siltrika sediment. Berggrunden i området består av metagråvacka och glimmerskiffer vilket inte ger förutsättningar för någon särskilt rik eller krävande flora.

Det finns inga observationer av artfynd inom kartläggningsområdet registrerade hos Artdatabanken. Det finns inga skyddade områden, nyckelbiotoper eller naturvårdsobjekt inom kartläggningsområdet.

I resultatet från fältbesöket framkommer det bland annat att området är beläget på frisk till fuktig mark med yngre skog. Trädskiktet består i huvudsak av gran och glasbjörk med enstaka inslag av rönn och sälg. Äldre träd saknas helt. Den döda ved som förekommer är enbart från nyröjda yngre träd. Markfloran är delvis av blåbärsristyp, delvis av lågörttyp med harsyra, ekorrhår och blåsippa som vanliga arter och delvis av högörttyp med majbräken och midsommarblomster som vanliga arter.

De fåglar som noterades vid fältbesöket med indikationer på häckning inom det inventerade området eller dess närhet var bofink, koltrast och kråka.

#### **Artskydd**

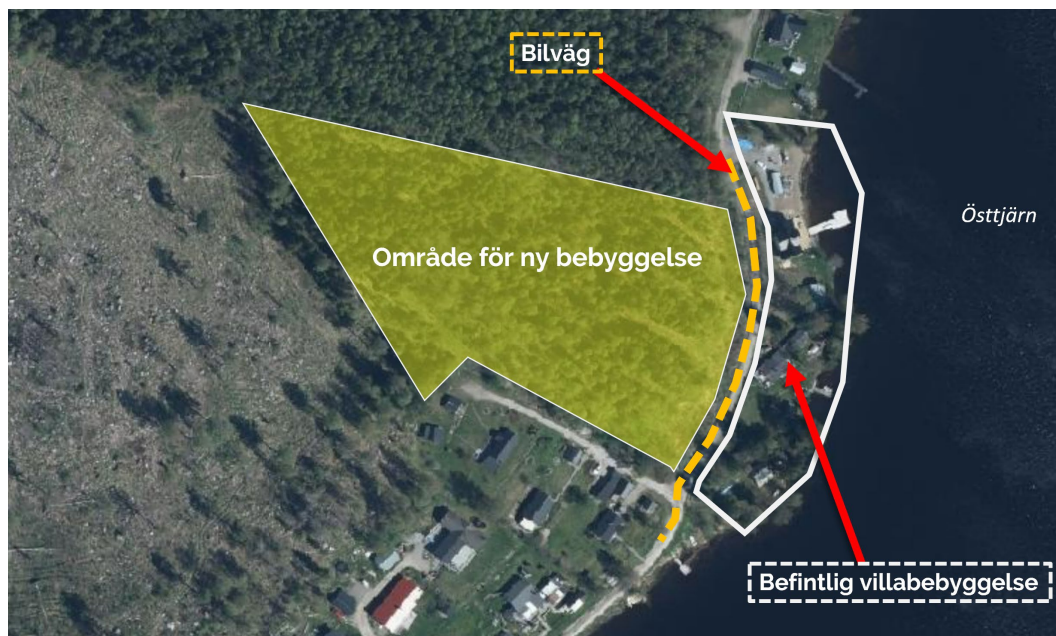
Blåsippa: Blåsippa förekommer inom området är fridlyst enligt § 9 i artskyddsförordningen men är lokalt i Sundsvalls kustland en allmän art och påverkan på enskilda bestånd utlöser inte förbuden i artskyddsförordningen.

Fladdermöss: Baserat på fältbesöket är Swecos bedömning att det inventerade området saknar bra förutsättningar för fladdermöss. Det finns inga strukturer – äldre träd med utvecklade håligheter, större stensamlingar med håligheter i marken, byggnader eller anläggningar – som utgör lämpliga bo- eller viloplats för fladdermöss. Swecos bedömning är att en riktad inventering efter fladdermöss i området inte är nödvändig.

#### **Strandskydd 7 kap MB**

Stora delar av planområdet hamnar inom strandskyddat område för Östtjärn. Mellan Östtjärn och den planerade bebyggelsen går en bilväg som utgör en passage för

allmänheten och boende att kunna ta sig runt Östtjärn, till befintlig bebyggelse samt till och från vattenområdet (Se bild nedan).



Som särskilt skäl vid prövningen om upphävande av strandskyddet för del av Allsta 2:9 används 7 kap 18 c § punkt 2, Miljöbalken där det framgår att:

*Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:*

*2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen*

Enligt andra punkten får man beakta om området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Den avskiljande effekten ska ha sitt upphov i en exploatering som åstadkommit av människor. Som i det här fallet genom befintlig villabebyggelse.

#### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret har genomfört en undersökning för att ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen, PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken, MB. Detta beslut grundas på bifogad undersökning (Bilaga 2) utifrån innebörden i 5 § miljöbedömningsförfordningen.

Kommunens ställningstagande sammanfattas nedan:

- Planförslaget bedöms inte negativt påverka platsens förutsättningar.
- Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.
- Planförslagets genomförande bedöms inte försvåra uppfyllandet av

miljökvalitetsnormer för någon vattenförekomst.

- Planförslaget bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Planförslaget bedöms inte negativt påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus. Exempelvis Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

Med bakgrund av ovanstående bedömning och nuvarande kunskap bedöms planförslaget inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan och utgör inte någon betydande risk för människors hälsa eller miljön. Föreslagen utveckling bedöms därmed inte i strid med 3, 4, 5 kap. MB.

Länsstyrelsen anger i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i miljöbalken och plan- och bygglagen kommer därför inte att upprättas. Delegationsbeslutet *Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan* finns att ta del av som bilaga 6 till planförslaget.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖP 2040

Planförslaget stämmer överens med intentionerna i Sundsvalls översiktsplan ÖP2040 där området pekas ut som *Landsbygd*. Vidare beskrivs kompletterande riktlinjer som funktionsblandning av bostäder, service, grönytor och verksamheter som inte orsakar olämpligt buller och andra störningar ska eftersträvas i bebyggda områden för en levande och hållbar livsmiljö.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-06-15 §107 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

## AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ny mark för villabebyggelse vilket går i linje med Sundsvalls kommuns mål om att tillskapa fler detaljplaner med fokus på villatomter. Den föreslagna markanvändningen stämmer in med områdets karaktär som består utav andra småhustomter. Detaljplanens utformning grundar sig på fastighetens utformning och de topografiska förutsättningarna där avloppsreningsverket föreslås att placeras vid den lägsta punkten. Detta för att skapa ett naturligt fall från bostadsbebyggelsen.

**Konsekvenser utom planområdet**

Bortsett från den förändring som kommer ske med landskapsbilden i och med att ny bebyggelse uppförs så är en ökning av trafiken det som främst kommer att påverka omgivningen. Kommande trafikallsträng från det nya detaljplaneområdet beräknas inte innebära en sådan påverkan för området i stort.

**TEKNISK FÖRSÖRJNING****Vatten och avlopp**

Enskilt vatten och avlopp löses inom planområdet. Detta då området ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp och det finns ingen möjlighet att ansluta det till den kommunala VA-anläggningen.

**El**

Elanläggningen inom fastigheten måste byggas ut för att klara av att försä ny bebyggelse med ström. Kostnaden för ombyggnaden bekostas av beställaren för detaljplanen.

**Avfall**

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR****Rekommendation från naturvärdesinventeringen, bilaga 4**

Generell rekommendation är att undvika avverkningar under fåglarnas huvudsakliga häckningstid vilket i denna region är 15 april till 31 juli.

**Markarbeten**

Det blir upp till framtida fastighetsägare att planera sin egen tomt vilket innebär att marken inom planområdet till stora delar kommer att lämnas orörd tills att tomterna säljs.

Dimensionering av diken och trummor för vatten tas fram i samband med projekteringen för området.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Detaljplanen beräknas antas under första kvartalet 2026.

**Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen får laga kraft.

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

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

### Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen.

### Allmän Platsmark

Inom området finns ingen allmän platsmark.

### Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B) samt för transformatorstation (E<sub>1</sub>), genom avstyckning från Allsta 2:9.

Inom planområdet kan ny marksamfällighet bildas för tekniska anläggningar (E), genom avstyckning från Allsta 2:9. De blivande styckningslotterna blir delägande fastigheter i marksamfälligheten.

### Gemensamhetsanläggning

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

Utom planområdet finns två befintliga gemensamhetsanläggningar för vägar, Allsta ga:13 och ga:14. För utfart till allmän väg kommer blivande fastigheter (B) inom planområdet att anslutas genom anläggningsåtgärd 42a § anläggningslagen.

Omfattningen och eventuella ersättningar kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Inom planområdet kommer troligtvis en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggningar kan inrättas:

Gemensamhetsanläggning för tekniska anläggningar, till exempel vatten och avlopp, (inom B och E).

Gemensamhetsanläggning för väg (inom B).

Om gemensamhetsanläggning bildas för väg vid Allsta 2:23, 2:36 och 2:37 kommer de fastigheterna att anslutas till gemensamhetsanläggningen för väg (inom B).

Omfattningen och eventuella ersättningar kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen/åtgärden enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Inom planområdet för kvartersmark kan vägar komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare.

### **Servitut och ledningsrätt**

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut;

avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

### **Inverkan på befintliga rättigheter**

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter.

**Nyttillkomna rättigheter**

Följande servitut bör tillkomna:

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

**Ansökan om lantmäteriförrättning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

**Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning**

1. Mark för bostadsändamål (B), inom Allsta 2:9, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för transformatorstation (E<sub>1</sub>), inom Allsta 2:9, kan avstyckas till egen fastighet.
3. Mark för tekniska anläggningar (E), inom Allsta 2:9, kan avstyckas till marksamfällighet.
4. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för väg. Delägarkretsen avgörs efter belägenhet av gemensamhetsanläggning. Eventuellt kan fastigheter utom planområdet ingå, Allsta 2:23, 2:36 och 2:37.
5. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.
6. Blivande styckningslotter (B) kommer att anslutas till Allsta ga:13 och Allsta ga:14, för utfart till allmän väg, genom anläggningsåtgärd, 42a § anläggningslagen. Eventuella ersättningar regleras i fastighetsbildningsåtgärd.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras enligt avtal med beställare. Detaljplanen debiteras i samband med samråd, granskning och antagande, därav tas ingen planavgift ut samband med beviljande av bygglov.

## ÄNDRING EFTER SAMRÅD

- Bilaga 1 – Checklista för barn och ungdomskonsekvensanalys har uppdaterats med ny information.
- Bilaga 2 – Undersökning av betydande miljöpåverkan har uppdaterats med ny information
- Bilaga 3 – *RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn* upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 har reviderats.
- Bilaga 4 – *Rapport Naturvärdesinventering, Detaljplan Östtjärn 2:9 – Sundsvalls kommun*, upprättad av SWECO 2025-06-11 har lagts till.
- Bilaga 5 - *UTREDNING VERKSAMHETSOMRÅDE VA, Böle, Sörnacksta, Vintertjärn, Öst- och Sommartjärn, Allsta Klingsta*, upprättad av WSP 2023-10-10 har lagts till.
- Planbestämmelse E<sub>1</sub> – Transformatorstation har lagts till i plankartan och i planbeskrivningen.
- Planbestämmelse f<sub>1</sub> har justerats från att tillåta friliggande en- och tvåbostadshus till att endast tillåta friliggande enbostadshus.
- Information om markavvattning har lagt till i planbeskrivningen.

## ÄNDRING EFTER GRANSKNING

- Planbeskrivningen har uppdaterats med ny rubrik **STRÅLING** med tillhörande text gällande minsta avstånd från transformatorstation.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ny text under rubriken **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**.

## ÖVRIGT

- Bilaga 1 – Checklista för barn och ungdomskonsekvensanalys.
- Bilaga 2 – Undersökning av betydande miljöpåverkan.
- Bilaga 3 – *RAPPORT Allsta 2:9, Östtjärn* upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26
- Bilaga 4 – *Rapport Naturvärdesinventering, Detaljplan Östtjärn 2:9 – Sundsvalls kommun*, upprättad av SWECO 2025-06-11
- Bilaga 5 – *UTREDNING VERKSAMHETSOMRÅDE VA, Böle, Sörnacksta, Vintertjärn, Öst- och Sommartjärn, Allsta Klingsta*, upprättad av WSP 2023-10-10
- Bilaga 6 – Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

## STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand  
Planchef

Hampus Frölander  
Planarkitekt

Detaljplan för  
**Allsta 2:9**  
Villatomter vid Östtjärn  
Östtjärn, Sundsvalls kommun

---

## SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,  
Teliasonera Mobile Networks AB  
Skanova Accessnätplanering,  
E.ON  
Barn- och utbildningsförvaltningen  
Kommunstyrelsekontoret  
Kultur- och fritidsförvaltningen  
Lantmäterikontoret  
Medelpads Räddningstjänstförbund  
Miljöförvaltningen  
Stadsbyggnadskontoret  
- bygglovavdelningen  
- gatu/park-avdelningen  
- mark- och exploateringsavdelningen  
MittSverige Vatten&Avfall AB  
Sundsvall Energi AB  
- fjärrvärme  
Sundsvall Elnät AB  
- elnät  
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning

# Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls kommun

A4S

