

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

---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL under tiden 24 januari – 25 februari 2025. Under samrådstiden hölls även ett fysiskt samrådsmöte den 17 februari i Bagarstugan som ligger i Östtjärn. Mötet besöktes av cirka 25-30 deltagare. Från kommunen deltog en planhandläggare, planchef, kommunikatör samt beställarna av detaljplanen. Under samrådsmötet kom frågor om bland annat ökad trafik, oro för reningsverk, försämrad vattenmiljö och påverkan på naturvärden. Kommunen förlängde samrådstiden till 10 mars 2025 efter förfrågan från mötesdeltagarna.

Granskningen ägde rum mellan 15 oktober – 10 november 2025. Även under denna period hölls ett fysiskt möte där sakägare och remissinstanser bjöds in. Mötet ägde rum den 28 oktober i Tornvillan inne i centrala Sundsvall. Valet av lokal denna gång grundade sig på att lokalen som användes under mötet som ägde rum under samrådsperioden var för liten i förhållande till antalet besökare. Mötet 28 oktober besöktes av cirka 15 till 20 deltagare. Under mötet kom liknande frågor som under föregående möte. Det lyftes också frågor kring huruvida detta möte var ytterligare ett möte kopplat till samrådsfasen i planprocessen.

Personer i närområdet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer samt förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter under planprocessen.

### Svar har inkommit från:

Svar har inkommit från totalt 25 avsändare, varav 11 har inkommit med synpunkter kopplat till planförslaget. De svar som har inkommit med synpunkter redogörs och kommenteras i det här granskningsutlåtandet.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen
- MittSverige Vatten & Avfall
- Polismyndigheten Västernorrland
- PostNord
- Servanet
- Sundsvall Elnät
- Sundsvall Energi
- Trafikverket
- Vård- och omsorgsförvaltningen
- E.ON
- Trafikverket
- Lantbrukarnas riksförbund
- Gatu- och parkavdelningen

### **Statliga myndigheter:**

Länsstyrelsen

#### **Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen**

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

#### **Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

#### **Upplysningar - Naturmiljö**

Kommunen har sedan samrådet låtit ta fram en naturvärdesinventering (NVI). Enligt NVI:n har hela det inventerade området klassats som naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Länsstyrelsen anser, liksom rekommendationen i NVI:n, att avverkning undviks under fåglarnas huvudsakliga häckningstid mellan 15 april och 31 juli för att inte riskera att träffa förbuden i 4 § punkt 2 artskyddsförordningen.

**Kommentar:** *Information om avverkningstider finns under rubriken **Genomförandefrågor** i planbeskrivningen.*

## Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

### **Elektromagnetisk strålning**

En yta för transformatorstation har tillkommit i granskningsremissen som inte fanns med i samrådsremissen. I handlingarna saknas uppgifter om transformatorstationens påverkan på omgivningen med elektromagnetisk strålning och om skyddsavstånd behövs till bostäder. Detta borde förtydligas i planbeskrivningen och plankartan.

I översiktsplanen framgår det i den generella riktlinjen att en utgångspunkt är att magnetfältsvärdena vid planering av ex bostadsbebyggelse bör understiga 0,4 mikroT vid årsmedellast, men måste bedömas utifrån vår tids rådande forskningsläge och myndighetsrekommendationer på området.

***Kommentar:** Ytan för transformatorstation E<sub>1</sub> tillkom efter att synpunkt lämnades under samrådet. Avståndet mellan ytan för transformatorstation och tillåten placering för bostadsbebyggelse ligger på tillräckligt avstånd (cirka 7-9 meter) för att klara gränsen för elektromagnetisk strålning (under 0,4 mikroT vid årsmedellast) och risk för brand. Detta enligt Strålsäkerhetsmyndigheten.*

### **Dagvatten**

Miljökontoret vidhåller att det fortfarande saknas en redovisning av förändrade beräknade mängder dagvatten efter exploatering, ett underlag som visar att dagvatten kan tas omhand och inte ger ökat flöde till mark utanför planområdet.

***Kommentar:** Enligt RAPPORT Allsta 2:9, Östjärn upprättad av GEOHJÄLP AB 2024-11-26 bedöms dagvatten kunna hanteras inom respektive fastighet genom lokalt omhändertagande (LOD). Dimensionering av diken och trummor sker i samband med att området projekteras.*

### **Invasiva främmande arter**

Informationen om invasiva främmande arter bör för tydlighetens skull flyttas i planbeskrivningen till avsnittet *Risker/störningar*.

***Kommentar:** Informationen om invasiva främmande arter har flyttats till önskat avsnitt i planbeskrivningen.*

Kommunstyrelsekontoret

### **Översiktsplanering**

Området ligger inte i utpekade utvecklingsstråk och det kunde varit tydligare visat varför området är lämpligt för detaljplanläggning.

Kommunstyrelsen vidhåller de synpunkter som tidigare framförts i samrådet kring kommunens översiktsplan och hållbarhetsmål. Det finns en risk att planläggning av Allsta 2:9 kan bidra till en mer utspridd bebyggelsestruktur vilket i sin tur kan påverka tillgången till närservice, kollektivtrafik och möjligheten till hållbart resande.

Målen om hållbart resande gäller även utanför tätorterna vilket är en av anledningarna att utvecklingsstråken är utpekade i översiktsplanen.

***Kommentar:** Kommunen anser att området lämpar sig för detaljplanläggning då antalet tomter som föreslås i planförslaget är fler till antalet än vad som brukar prövas för exempelvis förhandsbesked. Genom planprövningen kan kommunen skapa sig en bättre bild över markens lämplighet kopplat till syftet med planförslaget. Detta genom planprocessen och de utredningar som tas fram.*

*Planläggningen går i linje med kommunens mål om att möjliggöra för fler villatomter i attraktiva lägen. Området är naturskönt, sjönära, och kan komplettera mer stadsnära villaområden och bidrar till en bredd på bostadsmarknaden.*

*Kommunen har svårt att se hur detaljplanen skulle påverka målen om hållbart resande i någon större utsträckning. Att fler väljer att flytta ut på landsbygden bör snarare öka kundunderlaget för närservice och kollektivtrafiken. Att det finns en busshållplats inom ett acceptabelt gångavstånd är ingen garanti för att boende väljer kollektivtrafiken i stället för andra transportmedel.*

Kultur- och fritidsförvaltningen

### **Bedömning Kulturmiljö**

Beskrivning av planområdet

Planområdet ligger i ett obebyggt skogsområde, vid foten av Gammelbergets sydöstra sluttning ner mot Östtjärn, en tilltalande landskapsbild med utblickar över landskap och vatten. Platsen är tänkt att ge plats för nya bostäder i fortsättningen av området där befintlig bebyggelse, fritidshusbebyggelse som med åren blivit åretruntboende ligger i en och två rader utmed strandlinjen. Strandskyddet går ända upp till mitten av planområdet. En smal villagata löper

i nord-sydlig riktning. På andra sidan Östtjärn finns ytterligare ett par fastigheter utmed strandlinjen och också det stora sammanhängande riksintresseområdet för friluftsliv FY 26 (Sundsvalls södra bergsområden), som erbjuder särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser och friluftaktiviteter i naturmiljö. Möjlighet finns att ansluta de nya tomterna till en gemensam avloppsanläggning.

### **Bedömning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en småskalig förtätning i form av villor. Sundsvalls museum vill lyfta möjlighet att skapa goda livsmiljöer genom en varierad bebyggelse med radhus, kedjehus och/eller parhus i en eller två våningar. Där nya bostäder bör gestaltas i skala och proportioner, i val av material, färgsättning och detaljutformning för att skapa en småskalig och sammanhållen arkitektur, mitt i naturen.

Det är värdefullt att bebyggelsen hålls låg för att säkerställa att planområdet inte blir visuellt framträdande från riksintresseområdet FY26 samt att planen ger möjlighet till sammanbyggda en- och tvåbostadshus, en social aspekt som möjliggör för en större grupp människor att kunna bo i planerat område. Man bör i den fortsatta utvecklingen av området ta fasta på kommunens tidigare arbete, ”Strategi för ökat träbyggnande i Sundsvalls kommun” som fastställdes 2019, om fördelar med att bygga i trä. Byggnadernas placering bör anpassas efter landskapets uttryck och karaktär och beakta den gröna struktur som är en del av platsens rumsligheter. Viktigt därför att varsamt placera ny bebyggelse efter befintlig topografi, växtlighet och träd/skogspartier. Inte minst under byggskedet bör detta beaktas.

Ett fint referensprojekt finns vid idrottsfolkhögskolan Bosön på Lidingö i Stockholm, där trälängor i två plan ligger placerade med bevarad skog runt en hästskoväg. Ett annat fint referensprojekt är Mörtnäs hagar på Värmdö i Stockholm. Värdefullt att man i planen väljer att behålla naturen som en buffert mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. På samma sätt är det viktigt att man tillgodoser att befintliga skogspartier mellan fastigheter bevaras.

***Kommentar:** Detaljplaneförslaget reglerar en högsta nockhöjd för att begränsa att tillkommande bebyggelse inte blir ett allt för dominant inslag. Det är inte lämpligt att möjliggöra för rad- och kedjehus med tanke på den täthet det kan innebära och belastning på vatten, avlopp och befintliga vägar. Därför reglerar planförslaget endast friliggande villor.*

*Inom planområdet finns inga krav på bevarandet av växtlighet och träd/skogspartier. I ett framtaget skissförslag bevaras en större yta för*

*grönska, träd och annan växtlighet i mitten av planområdet. Bortsätt från vägar och tekniska lösningar kommer inga ingrepp att ske inom planområdet. Det blir upp till respektive fastighetsägare att planera sin egen tomt.*

### **Yttrande från privatpersoner och övriga**

Sekretessbelagda uppgifter som personers namn, adresser och fastighetsbeteckningar har utelämnats enligt offentlighet- och sekretesslagen (OSL).

Yttrande nr 1 och nr 12

### **Allmänna synpunkter på Stadsbyggnadskontorets handläggning av ärendet**

Vid föregående samrådsmöte var vi ett 20-30 tal deltagare som tydligt hörde att Olof Lindstrand lovade att ett nytt samråd skulle hållas på grund av de brister vi påtalade i den detaljplan som då presenterades för oss. Helt plötsligt har processen enligt processkartan som skickades ut flyttats fram två steg till granskning. Det är väl rimligt att anta att man efter att ha presenterat ett nytt detaljplaneförslag börjar om vid rutan samråd.

***Kommentar:*** Kommunen lovade aldrig ett omtag av samrådsskedet i detaljplaneprocessen utan att ett nytt möte skulle hållas framöver där möjligheten fanns att återigen träffa representanter från stadsbyggnadskontoret.

*Kommunen kan konstatera att vi har olika uppfattningar om vilket format detaljplanen har hanterats enligt. Detaljplanen har hanterats utifrån ett standardförfarande med samråd och granskning. Under samråd och granskning har möten skett med dialog tillsammans med närboende från Östjärn*

*Syftet med detaljplanen är fortfarande densamma. För att göra ett omtag av samrådsskedet och återigen skicka ut detaljplanen på samråd krävs det att detaljplaneförslaget skulle ha genomgått större förändringar mellan samråd och granskning. Ett sådant exempel skulle kunna ha varit att planområdet hade utökats och fler byggrätter kunna tillskapats.*

Stadsbyggnadskontorets handläggning av hela ärendet är undermåligt och ett hastverk. Visserligen erkände man själv att man saknade erfarenhet av planprocesser där det saknas möjlighet till anslutning till kommunalt vatten och avlopp men det är ingen ursäkt för följande brister.

Man hade inte gjort en tillräcklig kartläggning av området då

detaljplaneförslaget upprättades. Ex saknades kunskap om att det finns en kommunal badplats i Östtjärn. Vidare hade man inte kartlagt vilka vägföreningar som påverkas av projektet. Man har även förlitat sig på Geokonsults kartläggning av brunnar i området som var direkt felaktig och nu uppdaterats. Här missades även intressentgruppen samfälligheten för vattenförsörjning samt Allsta byamän som är intressenter då ett flertal skogsfastigheter har vattenrätt och därmed kan påverkas då de planterat ut såväl örting som röding i Östtjärn öppet för fritidsfiskare.

Även Stadsbyggnadskontorets handläggning i fråga om samråd med länsstyrelsens naturvårdsenhet gjordes mycket sent i processen liksom naturvärdesinventeringen som påtalades av såväl miljökontoret samt länsstyrelsen som ett obligatorium i processen.

***Kommentar:*** Inom ramen för planprocesser sker de flesta planer i anslutning till kommunalt vatten- och avlopp. Få planer hanteras med enskilt vatten vilket tjänstepersonerna berättade om på samrådsmötet. För att hantera frågan behöver en utredning göras som påvisar möjligheten till att försörja planområdet med enskilt vatten. Detta har gjorts i planprocessen.

*Att ta fram en detaljplan är en pågående process från planuppdrag till antagande/laga kraft. Under processen är det vanligt att detaljplaneförslaget revideras som en följd av att ny kunskap/information har inkommit, exempelvis under samrådsskedet.*

Det mest flagranta misstaget var att man inte skrivit in förra utkastet till detaljplan att inga avverkningar får ske under tidsperioden 15 april till 31 juli eftersom detta kan påverka häckande fåglar i området. Konsekvensen av att detta inte togs in i detaljplanen vet vi som bor här vart katastrofala. Vi påtalade till såväl Stadsbyggnadskontoret samt Länsstyrelsens naturvårdsenhet ett flertal gånger att fastighetsägaren påbörjade och slutförde en gallring/siktröjning på fastigheten under två veckor i april månad 2025. Ingen av de inblandade myndigheterna agerade för att stoppa denna förödande åtgärd som nu i planen förbjudits av Stadsbyggnadskontoret i det nya utkastet.

***Kommentar:*** Kommunen fick information om påbörjad gallring/siktröjning från boende i Östtjärn första gången 2025-03-12 och tog då kontakt med Skogsstyrelsen för att undersöka om och hur vi skulle gå vidare. Både boende i Östtjärn och kommunen har varit i kontakt med Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket och Länsstyrelsen gällande denna gallring/siktröjning. Både Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen har avskrivit ärendet utan ytterligare åtgärd.

Det är ju självklart att en sådan åtgärd som nu genomfördes med motorsågar samt röjsågar under april månad har förstört alla möjligheter till en rättvisande naturvärdesinventering, vilket man inte kan utesluta varit fastighetsägarens avsikt. Om man läser naturvärdesrapporten framgår ju att i stort sett alla häckande fåglar skrämts bort. Att passiviteten från såväl kommunen som länsstyrelsen i att agera skyndsamt och förhindra skogliga åtgärder innan inventeringen gjordes bedöms som en skandal som självklart negativt påverkat utfallet. Att dessutom gömma sig bakom ett beslut från skogsvårdsstyrelsen som var ett nullitetsbeslut (nollbeslut) är uselt.

***Kommentar:** Det står inget om att "i stort sett alla häckande fåglar skrämms bort" i den framtagna naturvärdesinventeringen. I detaljplaneförslaget förbjuds inte avverkning utan det som står inskrivet är en generell rekommendation om att undvika avverkningar under fåglarnas huvudsakliga häckningstid vilket i denna region är 15 april till 31 juli. Så länge detaljplanen inte har fått laga kraft är fastigheten fortfarande en skogsfastighet. Kommunen "gömmar" sig inte bakom beslut från vare sig Skogsstyrelsen eller Länsstyrelsen utan har samrätt ärendet tillsammans med dem och har förtroende för deras profession och beslut.*

Som framgår av miljökontorets svar på remiss framgår att man kräver att både en naturvärdesinventering samt **en fördjupad inventering av fladdermöss** krävs för att planförslaget skall kunna antas. Här anser Stadsbyggnadskontoret att man kan "köra över miljökontoret" med synpunkter från naturvärdesinventeringen och underlåta detta.

***Kommentar:** Naturvärdesinventeringen är framtagen av sakkunnig. Under rubriken **Artskydd** i rapporten framgår det att området som detaljplanen avser saknar bra förutsättningar för lämpliga bo eller viloplats för fladdermöss. Vidare i rapporten framgår det att en fördjupad inventering av fladdermöss inom föreslaget planområde inte är nödvändig.*

Likaså anser inte heller kommunstyrelsekontoret att planen är tillräckligt motiverad utifrån kommunens översiktsplan samt hållbarhetsmål. Man anser inte att planen leder till måluppfyllelse. För att säkerställa goda kommunikationer och närservice och kommunal service såsom skolskjuts, hemtjänst och bredbandsutbyggnad bör landsbygdsutvecklingen koncentreras till redan befintliga stråk. Ett ökat bilberoende går emot kommunens plan om 75 % hållbart resande. Även här väljer man att inte lyssna på remissinstansen.

***Kommentar:** Kommunen har haft dialog med kommunstyrelsekontoret gällande deras yttrande. Vissa delar finns det samsyn i och andra inte. Att*

*området som prövas i detaljplanen inte ligger inom ett utpekat utvecklingsstråk i översiktsplanen innebär inte att det är fel eller förbjudet att pröva. Inom kommunen finns många mål och riktlinjer där det ibland hamnar målkonflikt. Exempelvis i kommunens riktlinjer för bostadsutveckling så ska:*

*- ”Kommunen ska planera för fler småhustomter i fler attraktiva områden.”*

*- ”Ny bebyggelseutveckling ska främst lokaliseras till områden där kollektivtrafik, infrastruktur och service finns utbyggt i närområdet och där det finns hållbara system för energi, vatten, avlopp och avfallshantering.”*

*- ”Kommunen ska ha en god planberedskap där 40% av det som planeras per år ska utgöra villatomter.*

*Kommunen har i det här ärendet även medhåll från Länsstyrelsen.*

#### **Vägföreningarna GA 13 samt GA 14**

Vi vidhåller att vägarna särskilt GA 13 kommer att vara en riskfaktor för de barnfamiljer som kan antas vilja bosätta sig i detaljplaneområdet. Man kan efter kommunens utredning konstatera att det inte kommer att anläggas några gång och cykelvägar i området. Detta tillsammans med att GA 13 redan försökt få sänka hastigheten från 70 km/h utan framgång hos varken polis eller vägverket gör att man blir orolig över hur barnen skall klara av att ta sig till skolan eller bussen utan att råka ut för olyckor. Stadsbyggnadskontoret har ju själva konstaterat att GA 14 vintertid är så smal att man kan behöva klättra upp i snödrivan som fotgängare för att inte bli påkörd.

***Kommentar:*** *Det är vare sig polisen eller vägverket som hanterar en ansökan om att sänka hastigheten gällande er väg. Kommunen var i kontakt med Länsstyrelsen i samband med samrådet. Länsstyrelsen har tidigare meddelat att det finns större chans att få igenom en hastighetssänkning då fler trafikrörelser kan förväntas på sträckan på grund av den nya detaljplanen. Kommunen anser fortfarande att en ny ansökan från vägföreningen bör göras om att sänka hastigheten i samband med att ny detaljplan tas fram för villatomter.*

Att som Stadsbyggnadskontoret föreslår bygga mötesplatser skulle ju vara ett alternativ men detta innebär att fastighetsägaren 2:9 skulle vara tvungen att upplåta mark och jag anser att kostnaden för byggnation av detta samt servitut bör åläggas fastighetsägaren och att detta bör läggas in i detaljplanen. Det kan ju inte vara meningen att vi delägare i vägföreningen GA 14 skall belastas av att någon vill exploatera området kring vägen. Jag har också svårt att se att trafikbelastningen på såväl GA 13 som GA 14 väg skulle öka måttligt.

***Kommentar:** Kommunen håller med om att kostnaden för att anlägga en mötesplats bör falla på beställaren av detaljplanen. Detta eftersom trafiken längs vägen kommer att öka som ett resultat av detaljplanen. Den föreslagna platsen för mötesplatsen ligger på fastighetsägarens mark (Allsta 2:9) och även här håller kommunen med om att fastighetsägaren bör upplåta mark för att anlägga mötesplatsen. Efter att mötesplatsen är anlagd bör den införlivas i gemensamhetsanläggningen (GA 14).*

Jag vidhåller att ökningen av trafik exklusive byggtrafik blir 91 % på GA 14 detta är **inte** en måttlig ökning. Att ökningen sker succesivt medför trots allt att fullt utbyggt blir belastningen ändå 91% högre.

***Kommentar:** Kommunen vidhåller tidigare svar på frågan gällande förväntad trafikökning.*

### **Vatten frågan**

Vid vårt tidigare samråd var Olof Lindstrand tydlig med att vattenförsörjningen var ett kommunalt ansvar och att man inte kunde tillåta avstyckning av tomter om det inte finns tillgång till vatten. Nu har Geokonsult uppdaterat sin rapport samt att man sneplat på utredningsområden för kommunal va anslutning i en annan konsultrapport. Frågan tycker jag inte är löst i och med detta. Även om vatten skulle finnas i utritat område bedöms en eller flera nya borrade brunnar kunna påverka flödet i de två borrhål som vattensamfälligheten nyttjar. Hur ställer sig kommunen till detta. Då skulle de 19 fastigheter som redan idag är anslutna kanske få vattenbrist. Detta skulle menligt påverka dessa hushåll. Vi anser att kommunen måste garantera att dessa fastigheter inte påverkas negativt eller måste bekosta ytterligare borrhål på grund av de planerade nya fastigheterna.

***Kommentar:** Underlaget till detaljplanen visar på möjligheter till att försörja området med enskilt vatten och uppfyller kraven i plan- och bygglagen. I samband med ett genomförande av planen kan detaljerna av de enskilda vattentäkterna hanteras då detta kan ske på olika sätt via gemensamma- eller enskilda lösningar.*

### **Avloppsfrågan**

Jag är fortsatt negativ till placeringen av en gemensamt reningsverk/infiltrations anläggning. Som framgår av den bifogade konsultrapporten utgör anläggningar som har sin avrinning närmare än 100m från Östtjärn en klart ökad risk för föroreningar. Den nu planerade gemensamma anläggningen torde ha sin avrinning närmare än 100m. Därför vidhåller jag att en lösning som andra nybyggnationer har ålagts att ha

kemreningsanläggningar på respektive fastighet ger en säkrare lösning med större säkerhetsavstånd för avrinnande vatten. Vill återigen också påminna om att spill vattenflödena från 10 fastigheter blir betydande och kan såväl erodera samt svämma över vägen. Dagens diken samt trummor klarar inte av dessa flöden som självklart blir större efter en avverkning av träd som tidigare sugit upp vatten. Nuvarande fastighet har en kraftig lutning nedåt och orsakar redan idag höga flöden vid snösmältning.

***Kommentar:** Detaljplanen ställer inga krav på att nya fastigheter måste ansluta sig till denna anläggning. Anläggningens föreslagna placering beror på att den ytan ligger lågt sett till övriga planområdet vilket skapar ett naturligt fall ner mot anläggningen. Dimensioneringen av diken och trummor kommer göras i samband med projekteringen.*

### **Naturvärdesfrågan**

Som jag tidigare påtalat anser jag att den naturvärdesinventering som gjorts är värdelös då den genomfördes efter det att man stört växt och djurlivet med en siktröjning/gallring i april månad före inventeringen gjordes. Jag tycker också att man helt bortsett från de iakttagelser vi boende påpekat.

Exempelvis det habitat av grodor och paddor som finns och förökar sig i Östtjärn och sedan i massiva skaror vandrar upp i skogen över vägen naturligtvis inte bara i det skogsområde som nu är under plan utan runt hela Östtjärn. Vi har ett antal bilder från dessa små grodor just på det vägvagnsutt som ligger i anslutning till 2:9 fastigheten det är flera hundra små grodor/paddor som vandrar från sjön upp i skogen just där. Dessa finns inte omnämnda i rapporten. Likaså tycker jag att man tagit alltför lätt på frågan om fladdermössen i området. Den fastighetsägare som bor längst upp på den aktuella vägen på fastigheten Allsta 2:37 har denna höst genomfört nödvändiga reparationer av ett tak på sin fastighet då man öppnade ett gammalt tak flög det iväg fladdermöss. Denna fastighet ligger mycket nära det aktuella området. På vår fastighet har vi kvällstid sett fladdermöss. Även GIS mätningar visar ju att Östtjärn är ett habitat för fladdermöss som vi ju alla vet är **artskyddade**. Även om de inte skulle ha bon på aktuell fastighet kan det ju inte uteslutas att denna plats är en viktig födoplats för fladdermössen då de beviserligen setts i närområdet. Att stadsbyggnadskontoret väljer att nonchalera miljökontorets krav på en fördjupad inventering av fladdermöss på grund av en saboterad naturvärdesinventering är inte acceptabelt. Att konsulten sedan avfärdar att området inte har gammal skog och normala boplatser för fladdermöss är inte någon garanti för att de inte finns där. Här krävs en noggrannare undersökning inventering (se miljökontorets krav). Exakt samma uttalande som i naturvärdesinventeringen ovan, gjordes av den entreprenör som var ansvarig

för avverkningen/siktröjningen då jag samtalade med honom som anlåtats av fastighetsägaren.

Det känns kanske inte så märkligt att man inte hittat andra skyddsvärda arter när man skrämt bort dem vid avverkning under häckningsperioden. Vi boende har dock iakttagelser av såväl fladdermöss, grodor, paddor, hackspettar, gröngölingar samt även storlom i området som häckat där spillvattnet från avloppsanläggningen skall rinna ut.

**Kommentar:** Kommunen fick information om påbörjad gallring/siktröjning första gången 2025-03-12 och inledde då kontakt med Skogsstyrelsen. Gallringen/siktröjningen skedde således under en period där det anses vara okej att utföra denna typ av åtgärd utan att påverka fåglarnas huvudsakliga häckningstid. Både boende i Östtjärn och kommunen har varit i kontakt med Naturvårdsverket, Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen gällande denna gallring/siktröjning. Både Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen har avskrivit ärendet utan ytterligare åtgärd.

Som ett resultat av detta har en generell rekommendation lagts till i planhandlingen om att avverkningar ska undvikas under fåglarnas huvudsakliga häckningstid vilket i denna region är 15 april till 31 juli. Så länge detaljplanen inte har fått laga kraft är fastigheten fortfarande en skogsfastighet.

Med denna inlaga förbehåller jag mig rätten att överklaga ett framtida beslut i planärendet.

**Kommentar:** Ja, eftersom synpunkterna har kommit in i samband med samråd och/eller granskningskedet ges rätt till att överklaga planen vid ett antagande.

Yttrande nr 7

Härmed lämnar vi vårt skriftliga yttrande under granskning av detaljplanen för Allsta 2:9 m.fl. i Östtjärn. Vi har tagit del av granskningshandlingarna samt kommunens bemötande av våra tidigare synpunkter!

Efter att ha tagit del av kommunens bemötande av de synpunkter som inkommit i samrådet kan vi konstatera att svaren inte på något sätt undanröjer de invändningar som framförts. Tvärtom framstår det nu ännu tydligare att underlaget och svaren är präglade av bristande faktagrund, svepande formuleringar och en tydlig vilja att försvara redan fattade beslut snarare än att faktiskt pröva sakfrågorna.

Flera av våra tidigare frågor har helt enkelt lämnats utan svar. I stället återkommer kommunen med allmänt hållna meningar som “bedöms inte påverka”, “förutsätts fungera” eller “kan hanteras inom ramen för”. Sådana fraser säger ingenting konkret och visar bara att man inte gjort några egna kontroller. Det är samma typ av antaganden som vi redan tidigare påpekat inte håller som beslutsunderlag.

Det märks också att kommunen väljer bort allt som skulle kunna visa på problem. Risker tonas ner, mätningar saknas, och där det råder osäkerhet hänvisar man till framtida prövningar. Det blir en sorts cirkelargumentation där man undviker ansvar genom att flytta frågorna framåt i processen. Men det förändrar inte att beslutsunderlaget redan nu är ofullständigt.

Det är också tydligt att flera svar är motsägelsefulla. I ett stycke kan kommunen skriva att marken är känslig och lutande, för att i nästa påstå att förutsättningarna bedöms som goda”. Samma mönster återkommer när det gäller dagvatten, grundvatten och miljöpåverkan, där man först beskriver problemen, men sedan ändå drar en positiv slutsats. Det ser ut som om slutsatsen redan varit given på förhand..

Vi reagerar också på tonen i vissa av svaren. I stället för att ta synpunkterna på allvar upplevs flera delar som bortförklarande, till och med nedlåtande. Det stärker känslan av att kommunen inte haft någon verklig avsikt att beakta invånarnas oro, utan snarare velat visa att processen är “avklarad”.

Vi har dessutom vid upprepade tillfällen försökt få svar och dialog med kommunen, men mötts av tystnad, bortförklaringar och hänvisningar mellan avdelningar. Det har slutat med att många frågor som rör både miljö, vatten och säkerhet har förblivit obesvarade. Det är tydligt myndighetsövergrepp och något vi inte accepterar. Så här får man inte behandla medborgare.

Det mest allvarliga är dock hur frågan om det utlovade samrådsmötet har hanterats. Vid det första mötet, inför omkring 25 personer, lovades det tydligt att ett nytt samråd skulle hållas eftersom det första inte gav något och innehöll flera fel. Till och med planarkitekten Hampus Berggren skrev i mejl att “som utlovat ska vi även hålla ett ytterligare samrådsmöte”. Det finns alltså både muntliga och skriftliga bekräftelser på löftet.

När vi sedan ifrågasatte varför inget nytt samråd hölls, fick vi höra att vi skulle ha “missförstått”. Samtidigt försökte kommunen i efterhand påstå att det korta drop-in-tillfället den 28 oktober skulle ha varit det utlovade samrådet. Men det visar bara motsägelsen – om drop-in var det utlovade mötet, då erkänner man

ju att löftet fanns.. Inte sant?? Man kan inte både säga att man aldrig lovat något och samtidigt hävda att man redan uppfyllt det.

Dessutom var drop-in-timmen inte ett samråd i egentlig mening. Man hade ställt fram några bord där representanter från kommunen stod vid varje bord, och vi boende fick röra oss runt och ställa frågor. Men så fort vi tog upp konkreta synpunkter och frågor som krävde tydliga svar, uppstod diskussioner..och svaren ? Ja de uteblev. De hade helt enkelt inga besked att ge. Det fanns ingen gemensam genomgång av planförslaget, ingen sammanhållen redovisning och inget protokoll som visar vad som sagts. Att kalla det ett "samråd" är missvisande ..det var snarare ett tillfälle för kommunen att säga att man "träffat oss", utan att faktiskt tillföra något av värde.

Att därefter få höra stadsbyggnadsdirektören, som inte ens var närvarande, säga att han "måste tro på sina medarbetare" eftersom de sagt att inget lovats!? det är både respektlöst och oprofessionellt. Och när en politiker sedan försöker förklara hur vi alla skulle ha "inbillat oss" ett löfte, hur vi " trodde" vi blev lovade och skulle börja ge oss exempel på hur det skulle ha gått till (hon var inte heller närvarande vid det samrådsmötet !) blir det rent ut sagt nedlåtande. Det är härskarteknik, INGET annat! Vi betackar oss för sådant bemötande framöver. Det här handlar om mer än sakfrågor! det handlar om förtroende. Om man inte står för vad man sagt, varken muntligt eller skriftligt, då kan man inte heller begära att vi som medborgare ska känna tillit till processen.

Sammantaget anser vi att kommunens bemötande, både i sak och i ton, har varit oacceptabelt. Det präglas av motsägelser, bortförklaringar och brist på respekt. Vi står fast vid våra tidigare synpunkter och ser ingen anledning att ändra dem, eftersom kommunen inte tillfört något nytt eller trovärdigt i sina svar.

***Kommentar:*** Kommunen lovade aldrig ett omtag av samrådsskedet i detaljplaneprocessen utan att ett nytt möte skulle hållas framöver där möjligheten fanns att återigen träffa representanter från stadsbyggnadskontoret.

*Kommunen kan konstatera att vi har olika uppfattningar om vilket format detaljplanen har hanterats enligt. Detaljplanen har hanterats utifrån ett standardförfarande med samråd och granskning. Under samråd och granskning har möten skett med dialog tillsammans med närboende från Östtjärn*

*Syftet med detaljplanen är fortfarande densamma. För att göra ett omtag av samrådsskedet och återigen skicka ut detaljplanen på samråd krävs det att detaljplaneförslaget skulle ha genomgått större förändringar mellan samråd och granskning. Ett sådant exempel skulle kunna ha varit att planområdet hade utökats och fler byggrätter kunna tillskapats.*

*Valet av att använda drop-in berodde på att kommunen ville vara flexibel med tiden gentemot de som planerade att komma på mötet. Då mötet drog ut på tiden stannade samtliga representanter från kommunen kvar till de sista besökarna hade lämnat.*

**Vi förbehåller oss rätten att utveckla våra synpunkter ytterligare vid en eventuell överklagan av planbeslutet.**

***Kommentar:** Då synpunkterna har kommit in i samband med samråd och/eller granskningsskedet ges rätt till att överklaga planen vid ett antagande. Vid ett överklagande ges då möjlighet att lämna synpunkter.*

Yttrande nr 3

**Ras och jordskred samt ökad mängd vatten i mark som kommer ner mot vår tomt.**

Vi som äger fastigheten 2:25 som ligger nedanför det tilltänkta området för detaljplanen. Vi har redan idag problem med att tomten blir delvis vattensjuk redan vid måttlig nederbörd. I samband med regnet för några veckor sedan i Västernorrland och Kramforsområdet blev det väldigt tydligt att nedanför kalhyggen så ökar risken att vägar och järnvägar spolats bort. Därför bör kommunen avslå att skog skövlas och bebyggs ovanför befintliga tomter och fastigheter. Kommunen kan inte garantera att vår tomt inte påverkas på liknande sätt då marken ovanför sluttar mot vår tomt. Förutom det regn som var fallet i kramforsområdet kommer ytterligare vatten som pumpas upp ur berget och spolats ut i de lokala avloppen av respektive hushåll också komma ner i marken och påverka vattenmängden avsevärt! Vi förutsätter att en fördjupad undersökning och förebyggande åtgärder vidtas innan detaljplan godkänns. Detta för att vår tomt inte ska belastas negativt av detta projekt.

När skog avverkas förändras markens hydrologi, det vill säga hur vatten rör sig genom och över marken. Träden som tidigare tog upp stora mängder vatten genom sina rötter och avdunstade det via bladen (transpiration) försvinner. Detta leder till att mer vatten blir kvar i marken.

Eftersom marken på höjder ofta består av genomsläppliga jordarter som sand, grus eller morän, infiltrerar nederbörden snabbt ner i marken i stället för att

rinna av på ytan. Vattnet rör sig sedan under jord, genom markens porer och sprickor, ned mot lägre liggande områden. Denna underjordiska transport styrs av gravitationen och skillnader i markens tryck och fuktighet.

Efter en avverkning ökar dessutom risken för att markens struktur förändras. Tunga maskiner kan packa jorden, vilket minskar ytavrinning men samtidigt kan leda till att vatten söker sig djupare ner i marken. Eftersom trädens rötter inte längre hjälper till att hålla kvar och leda vattnet, blir den underjordiska avrinningen en viktigare väg för vattnets transport från höjden och vidare längre ner i landskapet.

***Kommentar:** Varje fastighet ansvarar för att omhänderta sitt eget dagvatten så att det inte påverkar andra fastigheter. Samma sak gäller om nytillkommande fastigheter bildas i samband med denna detaljplan och regleras dels via hänsynsreglerna i Jordabalken. Diken och trummor behöver dimensioneras för att klara av att omhänderta vatten från området på ett säkert sätt utan att vägen nedanför området eller övriga fastigheter ska påverkas negativt. Dimensioneringen kommer i ett senare skede då området ska projekteras i samband med planering av vägar och tomter.*

#### **Kommentar till naturinventeringen inom detaljplaneområdet**

I den genomförda naturinventeringen för detaljplaneområdet redovisas endast ett fåtal observerade arter – bland annat bofink, kråka och koltrast. Detta ger en mycket begränsad bild av områdets faktiska biologiska värden.

***Kommentar:** Konsulten kan inte rapportera fåglar eller andra djur som inte har observerats under fältbesöket. Alla arter som har observerats under fältbesöket är inskriva i rapporten.*

Vi boende i området kan dagligen konstatera förekomst av flera andra arter som inte nämns i inventeringen, bland annat grodor, paddor, fladdermöss, huggorm, snok och lom. Dessa arter ses regelbundet i den omedelbara närheten till planområdet och utgör en viktig del av det lokala ekosystemet.

Flera av dessa arter – särskilt groddjur, fladdermöss och ormar – omfattas av artskyddsförordningen (SFS 2007:845), vilket innebär att deras livsmiljöer är skyddade och måste beaktas i planeringen. Förekomst av lom tyder dessutom på närhet till vattenmiljöer med höga naturvärden.

Att dessa arter inte noterats i inventeringen tyder på att undersökningen varit otillräcklig i tid, omfattning eller metodik. Groddjur, ormar och fladdermöss är ofta aktiva under särskilda tider på dygnet eller året och kan därför lätt förbises

vid en kortvarig eller dagsljusbaserad inventering.

Mot denna bakgrund bör en kompletterande naturinventering genomföras under rätt säsong och vid lämpliga tidpunkter på dygnet för att säkerställa att områdets faktiska naturvärden dokumenteras korrekt. Det är nödvändigt innan vidare beslut fattas om exploatering eller förändrad markanvändning.

***Kommentar:** Fältbesöket som är en del utav naturvärdesinventeringen ägde rum 2025-05-23 vilket ligger rätt i tid för när fältundersökningar ska och kan genomföras i denna region.*

**Brister i planprocessen – samrådet har inte slutförts innan underrättelse inför granskning.**

När vi hade samråd i Bagarstugan i Östtjärn avbröts det av kommunens representanter med löfte om ett nytt samrådstillfälle skulle ske då de var oklarheter kring hur nya brunnar skulle påverka befintliga samt en ofullständig förteckning av antalet brunnar i materialet som redovisades. Det samrådet blev aldrig av och i stället kallades mötet ett halvår senare den 28 oktober samråd och granskningsmöte (skyltades bara vid lokalen Tornvilan). Vi vill därför uppmärksamma att samrådsprocessen inte har slutförts i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) innan underrättelse om granskning skickades ut för detaljplaneområdet.

***Kommentar:** Detaljplaneförslaget skickades ut på samråd under perioden 24 januari – 25 februari 2025. Information om samrådet skickades ut till berörda sakägare/närboende och kommunens remissinstanser innan samrådstiden hade startat. Tidsperioden för samrådet var väl tilltagen för att ge sakägare/närboende och remissinstanser möjlighet att lämna synpunkter. I brevet som skickades ut fanns även information om det fysiska mötet som kommunen bjöd in till för närboende i Bagarstugan 17 februari 2025. Efter mötet lovade kommunen dels förlänga samrådstiden och att bjuda in till ytterligare ett möte längre fram i tiden.*

Enligt PBL 5 kap. 11–18 §§ ska samrådet genomföras på ett sätt som ger berörda sakägare, myndigheter och andra intressenter reell möjlighet att lämna synpunkter innan planförslaget bearbetas vidare till granskningsskede. Samrådet ska avslutas först när inkomna synpunkter har sammanställts, bemötts och redovisats i en samrådsredogörelse.

***Kommentar:** Inkomna synpunkter finns samlade och besvarade i samrådsredogörelsen som utgör en del av planhandlingen.*

I detta fall har underrättelse inför granskning skickats ut utan att samrådsredogörelsen färdigställts eller kommunicerats, vilket innebär att processen inte följt lagens krav på insyn och möjlighet till delaktighet. Flera synpunkter som inkommit under samrådet har därmed inte beaktats eller besvarats innan planförslaget gått vidare.

**Kommentar:** *En underrättelse publicerades på kommunens anslagstavla och information skickades ut till berörda sakägare/närboende samt till kommunens remissinstanser. I underrättelsen samt i det följebrev som skickades ut fanns information om att det gällde granskning samt platsen där samtliga dokument kopplat till detaljplanen fanns tillgängliga. I utskicken fanns också information om inbjudan med datum, tid och plats till mötet som tidigare utlovades i samband med mötet som hölls under samrådstiden.*

Detta utgör en formell brist i planprocessen och riskerar att påverka planens rättssäkerhet och legitimitet. För att återställa en korrekt process bör kommunen:

1. Slutföra samrådet genom att upprätta och offentliggöra en fullständig samrådsredogörelse,
2. Ge berörda parter möjlighet att ta del av hur deras synpunkter hanterats, och
3. Först därefter gå vidare med underrättelse och granskning enligt PBL 5 kap. 18–19 §§.

Vi anser därför att nuvarande granskningskede inte kan anses vila på ett korrekt genomfört samråd, och att processen bör pausas tills samrådet fullföljts på rätt sätt.

**Kommentar:** *Kommunen håller inte med om ovanstående synpunkt gällande brister i planprocessen. Detaljplanen fortlöper enligt standardförfarande med att besvara inkomna synpunkter efter granskningstidens utgång. Förslaget till detaljplan förbereds sedan för antagande i Stadsbyggnadsnämnden.*

### **Brister i offentlighetsprincipen och möjlighet till insyn.**

Jag har klickat och fyllt i e-tjänsten om prenumeration kring nya handlingar i ärendet. Jag har inte fått någon uppdaterad information trots att jag gjorde detta i god tid innan första mötet i bagarstugan. Jag anser därför att jag inte fått den info jag behöver för att känna att detta hanterats rättssäkert. Gäller inte offentlighetsprincipen i detaljplaneärenden? Varför fungerar inte e-tjänsten?

***Kommentar:** E-tjänsten som skickar notiser när nya handlingar har lagts till på ärendesidan har haft tekniska problem och håller på att ersättas. Problemet påverkar samtliga ärenden på hemsidan och är alltså inte enbart knuten till det aktuella ärendet. Länken till hemsidan där handlingarna finns är kommunicerad vid samtliga utskick som gjorts till berörda saksägare/närboende samt till kommunens remissinstanser. Kommunen har därmed uppfyllt sitt ansvar i frågan men beklagar de tekniska problemen med e-tjänsten.*

Yttrande nr 19

En del av vägen som går upp till vår fastighet ligger de facto på vår tomt. Resterande del ägs av Allsta 2:9. Vi vill få bekräftat att delen av vägen som ligger på vår tomt inte kommer användas som generell väg i den kommande detaljplanen.

***Kommentar:** Planområdesgränsen för detaljplaneförslaget håller sig inom fastigheten Allsta 2:9 och kommer inte att påverka er fastighet.*

Yttrande nr 14

#### **Processfrågor**

Vid samrådsmötet 17 februari var vi ett 20-30-tal deltagare som tydligt hörde att avd. chef Olof Lindstrand lovade ett nytt samråd pga. den mängden brister som då påtalades. Det borde då både vara rimligt och av anständighetskäl att när ett nytt reviderat planförslag läggs fram, gå till ett nytt samråd och inte två steg framåt i planprocessen, till granskningen? Det kan ses som omöjligt att så många uppfattat detta fel som framfördes på mötet och som ni hävdar vid granskningsmötet.

***Kommentar:** Kommunen lovade aldrig ett omtag av samrådsskedet i detaljplaneprocessen utan att ett nytt möte skulle hållas framöver där möjligheten fanns att återigen träffa representanter från stadsbyggnadskontoret.*

*Kommunen kan konstatera att vi har olika uppfattningar om vilket format detaljplanen har hanterats enligt. Detaljplanen har hanterats utifrån ett standardförfarande med samråd och granskning. Under samråd och granskning har möten skett med dialog tillsammans med närboende från Östtjärn*

*Syftet med detaljplanen är fortfarande densamma. För att göra ett omtag av samrådsskedet och återigen skicka ut detaljplanen på samråd krävs det att detaljplaneförslaget skulle ha genomgått större förändringar mellan samråd*

*och granskning. Ett sådant exempel skulle kunna ha varit att planområdet hade utökats och fler byggrätter kunna tillskapats.*

*Att ta fram en detaljplan är en pågående process från planuppdrag till antagande/laga kraft. Under processen är det vanligt att detaljplaneförslaget revideras som en följd av att ny kunskap/information har inkommit, exempelvis under samrådsskedet.*

### **Tid och plats**

Varför läggs mötet inne i stan mellan 18 och 19? Vi pensionärer måste ta oss in vid middagstid och de som arbetar måste i princip stressa hem eller stanna i stan. Det är väl inget bra miljötänk att många måste åka några mil medan några få får vara nära? Eftersom vi anser att detta kan anses som ett andra samrådsmöte upplever vi att våra nya synpunkter ska behandlas som ett samråd. Eller vill ni inte ha några nya synpunkter?

***Kommentar:** Mötet hölls efter arbetstid så att så många som möjligt skulle kunna delta. Vid detta mötestillfälle valdes en större lokal med bättre förutsättningar gentemot bystugan/bagarstugan som användes vid det första mötestillfället som visade sig vara trångbodd i förhållande till hur många personer som deltog under mötet. I följebrevet som skickades ut inför möte nummer två stod det i rubriken att det gällde GRANSKNING. Kommunen kräver inte att synpunkter skickas in utan det är upp till er sakägare och remissinstanser att besluta om ni vill skicka in synpunkter eller ej.*

### **Utskick**

Inget specifikt utskick till Vattenföreningen har gjorts. Vattenföreningen är en ekonomisk förening och ingen samfällighet som skrivs. Vi har medlemmar utanför utskicksområdet som berörs.

***Kommentar:** Kommunen har skickat ut information/följebrev till de fastigheter som finns registrerade inom den avgränsning/sakägargräns som gjorts inom ramen för detaljplanen. Informationen skickades även ut till ordföranden i vattenföreningen.*

## **1. NATURVÄRDESIKONTROLLER**

Processen före, i samband med och efter "siktgallringen" och påföljande naturvärdesinventeringen upplever vi som en parodi där Skogsstyrelsen, Länsstyrelsen samt förstås Stadsplanekontoret på alla sätt försökte svära sig fria från ansvaret som innebar att inventeringen får ingen eller ringa bäring i denna fråga.

Vi påtalade vid flera tillfällen både före, och under skogsgallringen eller siktgallringen, först till Stadsplanekontoret sedan till Skogsstyrelsen och sist till Länsstyrelsen att man är i starten av en gallring och att det rimmar illa med att en naturvärdesinventering är på gång i ett detaljplanearbete inom 2:9. Sedan blev ett visst uppehåll men där arbetsbaracken för gallringspersonalen stod kvar. I påskveckan (stilla veckan!) drog så åter gallringen igång med hög hastighet och avslutades precis före påskhelgen! Under denna vecka pågick karusellen, Trots framstötter från oss till alla 3 myndigheter angående det saboterade området och omöjliggörandet av en någotsånär hyfsad naturvärdesinventering, så stoppades inte gallringen. Detta var förödande för bobyggnadsperiod och häckningsperiod för fåglar, uppvaknandeperiod för kräldjur och insekter samt deras kläckningsperioder. Att dessutom påstå att gallringen inte i någon mån påverkat resultatet av inventeringen är häpnadsväckande!

**Kommentar:** Kommunen medger att det i samband med gallringen uppstod vissa oklarheter i frågan om det var tillåtet att utföra gallringen samt vem som hade mandat att besluta kring det.

*Kommunen fick information om påbörjad gallring/siktröjning första gången 2025-03-12 och inledde då kontakt med Skogsstyrelsen.*

*Gallringen/siktröjningen skedde således under en period där det anses vara okej att utföra denna typ av åtgärd utan att påverka fåglarnas huvudsakliga häckningstid. Både boende i Östtjärn och kommunen har varit i kontakt med Naturvårdsverket, Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen gällande denna gallring/siktröjning. Både Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen har avskrivit ärendet utan ytterligare åtgärd.*

*Som ett resultat av detta har en generell rekommendation lagts till i planhandlingen om att avverkningar ska undvikas under fåglarnas huvudsakliga häckningstid vilket i denna region är 15 april till 31 juli. Så länge detaljplanen inte har fått laga kraft är fastigheten fortfarande en skogsfastighet.*

Vad gäller inventeringen i sig enl. svenska standard SS199000 2023 med medel detaljnivå så kan man konstatera följande: När man beställde denna, bortsåg man från alla inlägg från boende runt omkring Östtjärn och framförallt från de boende som ligger intill 2:9.

Att fältinventeringen gjordes under 1 dag, 23/5, innebar i sig att många presumtiva artfynd inte upptäcktes, vilket man själva medger. Att inte nämna

något om gallringens påverkan på inventeringen är ju snudd på tjänstefel då gallringen gjordes bara några veckor före inventeringen.

Vad gäller fladdermöss kan vi under sommaren konstatera att vid rivning av en glasveranda på fastighet 2:37 samt vid tilläggsisolering av fastigheten **2:25** såg byggarbetarna fladdermöss flyga bort från dessa fastigheter. Så mycket för att det inte skulle finnas strukturer i byggnader eller anläggningar som är lämpliga för bo- eller viloplatser för fladdermöss.

***Kommentar:** Kommunen är medveten om att det finns fladdermöss i områdena kring Östtjärn. Under rubriken **Artskydd** i rapporten framgår det dock att området som detaljplanen avser saknar bra förutsättningar för lämpliga bo eller viloplatser för fladdermöss. Vidare i rapporten framgår det att en fördjupad inventering av fladdermöss inom föreslaget planområde inte är nödvändig. Att det inom kringliggande fastigheter finns byggnader eller andra lämpliga boplatser för fladdermöss är inte konstigt.*

Nu gäller ju inte frågan enbart om fladdermöss; jag har själv under lång tid, både i närtid och under några år kunnat observera följande arter, både på och i närheten av 2:9 (jag bor själv på 2:36).

Paddor, grodor, huggormar, snokar, salamandrar, insekter av olika slag, Fåglar; Större hackspett, gråspett, rödhake, björktrast, flugsnappare, talgoxe, talltita, blåmes, varfågel, nötväcka, nötskrika, (nötkråka en säsong) pilfink, bofink, gråsiska, steglits, grönsiska, grönfink, domherre, stenknäck, sparvhök, större strandpipare, järpe, ormvråk, knipa, gräsand, storlom samt även gråhäger och förstås sädesärla och skator och kråkor. Samtliga fridlysta. De flesta dokumenterade på bild utanför vår fastighet.

## VÄGFRÅGAN

Som tidigare nämnts finns flera riskfaktorer som styvmoderligt hanteras i detaljplanen. Vi vidhåller att varken GA13 eller framförallt GA14 är anpassade till trafikökningen. Vi kan tvista i huruvida trafikökningen är så eller så många procent mer, men den stora frågan är hur riskerna är för barn, vuxna boende, naturvänner, motionärer och framförallt handikappade äldre med rullatorer. Även om en mötesplats byggs på 2:9 (och inte nedanför 2:47) så kommer de största svårigheterna att vara under vintertid. Vi hävdar att kostnader på förbättringar av vägen definitivt ska läggas på markägaren på 2:9 och ej på samfälligheten. Dessutom påverkas bredbandsdragningen av detta. Det bästa är naturligtvis att detaljplanen aldrig träder i laga kraft.

***Kommentar:** I detaljplanen tillåts att maximalt 10 stycken bostadsfastigheter kommer kunna tillskapas. Innan försäljningen av tomter kan ske ska vägar (infrastrukturlösningar) vara byggda. Den nya vägen som ansluts mot GA 14 blir en egen gemensamhetsanläggning där de 10 framtida fastigheterna kommer att anslutas allt eftersom de styckas av. Det innebär att Allsta 2:9 står för 10 andelar i den nya gemensamhetsanläggningen från början och allt eftersom tomter säljs så fördelas andelarna ut.*

*Kommunen håller med om att kostnader som uppkommer för förbättringsåtgärder på vägen ska bekostas av beställaren av detaljplanen.*

### **DRICKSVATTENFRÅGAN**

Inget nytt har presenterats sedan tidigare som skulle ta någon hänsyn till eventuell vattenbrist för Vattenföreningen utan enbart för 2:9, där man föreslår fler borrade brunnar. Vem tar kostnaderna för om vattenbrist uppstår för den ekonomiska föreningen med 16 fastigheter? Och var ska vattenföreningens eventuella nya djupborrade brunnar i så fall ligga? Vi har inga naturliga områden som inte skulle påverka fastigheter negativt eller vara nog långt ifrån avloppsanläggningar. Vi kan konstatera att vattenproduktionen inom ett relativt begränsat område kommer att vara ca 18-20 kubikmeter per dygn. I detaljplanearbetet föreslås det att eventuellt borra fler brunnar, men inom 2:9!

I PBL:s kunskapsbank tar man upp följande punkter som man bör ta hänsyn till:

- Vattentillgång, att det finns tillräckligt med vatten på platsen.
- Vattenkvalitet, att vattnet håller tillräckligt bra kvalitet
- Omgivningspåverkan, hur åtgärden påverkar exempelvis befintlig vattenförsörjning.
- Klimat effekter, hur framtida klimatförändringar påverkar.

I förslaget berörs dessa frågor enbart i svepande ordalag eller inte alls.

Vi vet, genom lång erfarenhet inom Vattenföreningen, att stora variationer på vattentillgången uppstår mellan vinter- och sommarkonsumtion resp. produktion.

***Kommentar:** Det är fastighetsägaren som har orsakat den eventuella skadan som måste bekosta och återställa, detta regleras dels via hänsynsreglerna i Jordabalken. För att ta reda på vattentillgången för framtida fastigheter inom detaljplaneområdet krävs det att man borrar.*

## AVLOPPSFRÅGAN

Här kan jag bara instämma med tidigare förtjänstfulla inlägg och därför citera:

"Jag är fortsatt negativ till placeringen av en gemensamt reningsverk/infiltrationsanläggning. Som framgår av den bifogade konsultrapporten utgör anläggningar som har sin avrinning närmare än 100m från Östtjärn en klart ökad risk för föroreningar. Den nu planerade gemensamma anläggningen torde ha sin avrinning närmare än 100m. Därför vidhåller jag att en lösning som andra nybyggnationer har ålagts att ha kemreningsanläggningar på respektive fastighet ger en säkrare lösning med större säkerhetsavstånd för avrinnande vatten. Vill återigen också påminna om att spill vattenflödena från 10 fastigheter blir betydande och kan såväl erodera samt svämma över vägen. Dagens diken samt trummor klarar inte av dessa flöden som självklart blir större efter en avverkning av träd som tidigare sugit upp vatten. Nuvarande fastighet har en kraftig lutning nedåt och orsakar redan idag höga flöden vid snösmältning."

***Kommentar:** Anläggningens föreslagna placering beror på att den ytan ligger lågt sett till övriga planområdet vilket skapar ett naturligt fall ner mot anläggningen. Detaljplanen ställer inga krav på att nya fastigheter måste ansluta sig till den gemensamma avloppsanläggningen. Enskilda avloppslösningar är möjliga och hanteras av miljökontoret med stöd av miljölagstiftningen i miljöbalken.*

*Varje fastighet ansvarar för att omhänderta sitt eget dagvatten så att det inte påverkar andra fastigheter. Samma sak gäller om nyttillkommande fastigheter bildas i samband med denna detaljplan. Diken och trummor behöver dimensioneras för att klara av att omhänderta vatten från området på ett säkert sätt utan att vägen nedanför området eller övriga fastigheter ska påverkas negativt. Dimensioneringen kommer i ett senare skede då området ska projekteras i samband med planering av vägar och tomter.*

## INFRASTRUKTURFRÅGOR ALLMÄNT

Hela detaljplanen bygger på att infrastrukturlösningar görs i den första fasen. Hur påverkar det ev. samfälligheter om presumtiva köpare av tomter ansluter under längre tider? Hur påverkar det de eventuellt tvångsanslutna fastigheterna 2:37, 2:36 och 2:23 vid bildande av ny vägförening?

Störningar vad gäller buller och störningar i omgivande fauna(inklusive närboende) kommer att pågå under lång tid. När det gäller buller har ni inte tagit hänsyn till de topografiska förhållanden som finns då ljud fortplantas via sjön och omgivande berg på ett väsentligt sätt. Vi som bor här är väl medvetna om denna effekt.

## KOSTNADER

Eftersom tillkommande kostnader, speciellt under en längre tidsperiod och i olika omfattning, kommer att belasta Östtjärnsbornas infrastruktur, så vill jag här belysa vilka några dessa är, direkt och indirekt:

- Kostnader för vägföreningar
- Kostnader för fastigheterna 2:37, 2:36 2:23
- Kostnader för vattenföreningen
- Prisbilden för befintliga fastigheter under hela byggperioden
- Imaginära kostnader för utarmade naturvärden
- Kostnader för kommunala verksamheter
- Utsläppskostnader för mätningar av vattenkvalitet m.m.

**Kommentar:** I detaljplanen tillåts att maximalt 10 stycken bostadsfastigheter kommer kunna tillskapas. Innan försäljningen av tomter kan ske ska vägar (infrastrukturlösningar) vara byggda. Den nya vägen som ansluts mot GA 14 blir en egen gemensamhetsanläggning där de 10 framtida fastigheterna kommer att anslutas allt eftersom de styckas av. Det innebär att Allsta 2:9 står för 10 andelar i den nya gemensamhetsanläggningen från början och allt eftersom tomter säljs så fördelas andelarna ut. Gällande fastigheterna 2:37, 2:36 och 2:23 så finns det två alternativ. Det ena alternativet är att använda det befintliga servitut som finns direkt sydväst om fastigheterna i syfte att använda det som utfartsväg och det andra alternativet är att ansluta sig till den nya gemensamhetsförläggningen.

## Kommunstyrelsekontorets rimliga antagande.

I remissvaret från Kommunstyrelsekontoret tas väsentliga synpunkter upp som även jag tillfullo instämmer i. De är bl.a. följande:

- Stämmer inte utifrån kommunens översiktsplan 2021
- Utspridd bebyggelse istället för förtätning där kommunens infrastruktur redan finns på plats
- Tillgång till närservice
- Försvårar hållbart resande
- Stämmer inte med kommunens klimat- och hållbarhetsmål Stora investeringsbehov för kommunen

Området är inte utvecklat för ett villaområde.

Det här kan inte anses som en förtätning utan enbart en förtätning utifrån detaljplaneområdet.

I översiktsplanen ÖP 2040 står det att inom området ska natur- kultur och friluftsvärden värnas. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till kust- och/eller landsbygdens bebyggelsemönster.

Stämmer inte utifrån den föreslagna detaljplanen SLUTLIGEN I PLAN OCH BYGGLAGEN STÅR DET ATT;

ALLMÄNNA INTRESSEN SKA VÄGAS MOT ENSKILDA FÖR ATT NÅ EN GOD HELHETSLÖSNING. VAR DENNA PLAN VÄRNAS DE BERÖRDA ÖSTTJÄRNSBORNAS, INTRESSEN?

**Kommentar:** Kommunen har haft dialog med kommunstyrelsekontoret gällande deras yttrande. Vissa delar finns det samsyn i och andra inte. Att området som prövas i detaljplanen inte ligger inom ett utpekat utvecklingsstråk i översiktsplanen innebär inte att det är fel eller förbjudet att pröva. Inom kommunen finns många mål och riktlinjer där det ibland hamnar målkonflikt. Exempelvis i kommunens riktlinjer för bostadsutveckling så ska:

-” Kommunen ska planera för fler småhustomter i fler attraktiva områden.”

-” Ny bebyggelseutveckling ska främst lokaliseras till områden där kollektivtrafik, infrastruktur och service finns utbyggt i närområdet och där det finns hållbara system för energi, vatten, avlopp och avfallshantering.”

-”Kommunen ska ha en god planberedskap där 40% av det som planeras per år ska utgöra villatomter.

Kommunen har i det här ärendet även medhåll från Länsstyrelsen.

Yttrande nr 6

Efter att ha tagit del av detaljplanens handlingar (plankartor, planbeskrivning, planens tänkta genomförande, tekniska beskrivningar etc) har undertecknad följande invändningar mot detaljplanens initiala intentioner om att tillskapa 10 st fastigheter.

Bl.a. följande frågor är ofullständigt utredda samt ej redovisade på ett förtroendegivande sätt.

Vatten till de tänkta tomterna samt ev. påverkan på befintliga brunnar. Vem bär ansvar om tidigare brunnar i närområdet tappar kapacitet och vem tar kostnader för att återställa ev. förlorade volymer?

**Kommentar:** Det är fastighetsägaren som har orsakat den eventuella skadan som måste bekosta och återställa, detta regleras i Jordabalken.

Avloppslösningen upplevs som bristfälligt utredd med avseende på närboende samt tjärnens miljö.

Tillfartsvägar till de tänkta fastigheterna. Vem ansvarar för förhöjda underhållskostnader i sb m byggtrafik?

**Kommentar:** Beställare av detaljplanen och/eller framtida tomtköpare bekostar och återställer eventuella skador eller liknande som uppkommer i samband med att detaljplanen realiserar. Innan försäljningen av tomter kan ske ska vägar (infrastrukturlösningar) vara klara. Den nya vägen som ansluts mot GA 14 blir en egen gemensamhetsanläggning där de 10 framtida fastigheterna kommer att anslutas allt eftersom de styckas av. Det innebär att Allsta 2:9 står för 10 andelar i den nya gemensamhetsanläggningen från början och allt eftersom att tomter säljs så fördelas andelarna ut.

Miljö -flora ,fauna, vatten. Extremt dåligt belyst. Bofink, koltrast samt skata var de arter som enligt kommunens inhyrda expert fanns vid inventering av arter. Vi boende ser dagligen talltita, nötväckor, spettar av olika slag samt fladdermöss observeras i området mm.

Birdlife är kontaktad för att få en balanserad inventering av arterna.

Utredningen levererad av stadsbyggnadskontoret är ett rent hån mot det som ses dagligen!!

**Kommentar:** Naturvärdesinventeringen är framtagen av sakkunnig konsult och fältbesöket som är en del utav naturvärdesinventeringen ägde rum 2025-05-23 vilket ligger rätt i tid för när fältundersökningar ska och kan genomföras i denna region. Konsulten kan inte rapportera fåglar eller andra djur som inte har observerats under fältbesöket. Alla arter som har observerats under fältbesöket är inskriva i rapporten. Kommunen är medveten om att det finns fladdermöss i områdena kring Östjärn. Att det inom kringliggande fastigheter finns byggnader eller andra lämpliga boplatser för fladdermöss är inte konstigt.

Ingen garanti ges heller för att Östjärns vatten inte påverkas.

Avloppslösningen "tros kunna fungera om den sköts rätt". Vem är garant för att detta?

***Kommentar:** Detaljplanen ställer inga krav på att nya fastigheter måste ansluta sig till en gemensam avloppsanläggning. Gällande vem eller vilka som har ansvar för att en anläggning sköts så finns det ett eget ansvar från fastighetsägaren, ansvar från sakkunnig som anlägger själva avloppsanläggningen (oavsett leverantör på anläggning) och det är Miljönämnden som utgör tillstånds- och tillsynsmyndighet.*

Företrädare för Stadsbyggnadskontoret har i detta ärende uppträtt och agerat på ett bedrägligt sätt då det vid det initiala samrådsmötet i Byastugan vid Östtjärn, efter massiva invändningar från de ca 20-30 församlade berörda, lovades av Planarkitekt Olof Lindstrand och sekunderad av den privata entreprenören Steringer med fru att detaljplaneförslaget reducera till max 10 enfamiljshus i st.f. tomter med parhus etc., vilket kunnat resultera i 20 nya hushåll.

Dessutom skulle den maximala takhöjden som var planerad till 8,5 meter reduceras. Vid dessa beslutade ändringar utlovades att processen skulle tas om med början med ett nytt samrådsmöte.

Vid kallelse till nytt möte 28/10 har Stadsbyggnadskontoret helt plötsligt stegat fram ärendet till ett sk granskningsärende! Ett fullständigt flagrant och bedrägligt agerande.

Då vi församlade påtalar detta fel i processen vill ingen av repr. för Stadsbyggnadskontoret (5st) vidkännas tidigare löften!??

***Kommentar:** Kommunen lovade aldrig ett omtag av samrådsskedet i detaljplaneprocessen utan att ett nytt möte skulle hållas framöver där möjligheten fanns att återigen träffa representanter från stadsbyggnadskontoret.*

*Kommunen kan konstatera att vi har olika uppfattningar om vilket format detaljplanen har hanterats enligt. Detaljplanen har hanterats utifrån ett standardförfarande med samråd och granskning. Under samråd och granskning har möten skett med dialog tillsammans med närboende från Östtjärn*

*Syftet med detaljplanen är fortfarande densamma. För att göra ett omtag av samrådsskedet och åter igen skicka ut detaljplanen på samråd krävs det att detaljplaneförslaget skulle ha genomgått större förändringar mellan samråd och granskning. Ett sådant exempel skulle kunna ha varit att planområdet hade utökats och fler byggrätter kunna tillskapats.*

Mest anmärkningsvärt och chockerande är att både Andreaz Strömberg och Jeanette Hedlund, som båda ej deltog i det första mötet, hävdar att vi (ca 30 st) hört fel eller missuppfattat vad som sades och lovades av Olof Lindstrand m.fl.!!

Planchef Olof Lindstrand minns ej heller att något löfte gavs om omstart i processen med ett nytt samrådsmöte!?!? (Shame on You)

Det finns som tur är telefoninspelning av mötet för att belägga denna lögn. Även mailkorrespondens mellan sakägare och Stadsbyggnadskontoret finns som bekräftar detta!!

**SJÄLVGODHETEN OCH ARROGANSEN FRÅN SAMTLIGA REPRESENTANTER I DETTA ÄRENDE FRÅN "KOMMUNSIDAN" ÄR CHOCKERANDE!**

***Kommentar:** Stadsbyggnadsnämndens ordförande Jeanette Hedlund och Stadsbyggnadsdirektör Andreaz Strömberg får regelbunden information om pågående detaljplanarbeten i kommunen. Så även för denna detaljplan. Om ett omtag av samrådsskedet skulle ha varit aktuellt hade Planchef Olof Lindstrand informerat Andreaz och Jeanette om detta direkt efter det första möte i bystugan.*

För att gå vidare i frustrationen kring detta ärende förefaller det som att Olof Lindstrand med medarbetare, både sakligt som politiskt tillsatta, redan har en agenda där Steringers intressen fullt ut och okritiskt supportas av Stadsbyggnadskontoret.

Var finns en rimlig balans mellan allmänna och enskilda intressen!?

***Kommentar:** Under planarbetets gång har planförslaget omarbetats i takt med att synpunkter och utredningar har inkommit. Planområdet har minskat i storlek, en större va-anläggning bytt placering vilket innebär en mindre omgivningspåverkan och två tomer har också utgått under arbetet med detaljplanen.*

I kommunens svaromål efter det första samrådsmötets invändningar från oss sakägare överväger kommentarerna till nästan 100% till förmån för exploatering av den känsliga miljön runt Östtjärn.

Handläggningen och processandet av ärendet upplevs som en tragisk parodi på demokratiskt och samhälleligt samråd där vi närvarande vid mötet 28/10

föraktfullt betraktades som "något vi kan köra över".

**Kommentar:** Kommunen delar inte ovanstående synpunkter. Kommunen handlägger detta ärende precis som vi brukar. Detta oberoende av vilken som beställer detaljplanen eller vad syftet med detaljplanen innebär. Kommunen har dock förlängt svarstiden under samrådsskedet efter önskemål från sakägare och varit generös gällande svarstiden under granskningen samt bjudit in till två separata mötestillfällen vilket inte hör till vanligheten under ett pågående detaljplanearbete.

Värst var de fullständigt frånvarande svaren på våra frågor om vatten/avlopp/miljöpåverkan!

Lindstrand+medföljand sk sakkunniga stod som rodnande skolpojkar som inte gjort sin läxa och utan att kunna ge några som helst svar på ställda frågor.

**Kommentar:** Kommunen har inte utgett sig för att vara sakkunnig inom exempelvis vatten och avlopp. Däremot finns utredningar som visar på att det är möjligt att borra för vatten och anlägga avlopp i området. Som utredningen uppger så krävs provborrning innan det går att svara på frågor kring vattentillgången.

Var i denna detaljplan finns något som är positivt för oss redan boende här samt markägare? Nada-Ingenting!!!!

Paragrafer, lagar och direktiv som denna detaljplan bryter mot kommer att specificeras i samband med en ev. överklagan till Mark och miljödomstolen om Stadsbyggnadskontoret fortsättningsvis skall driva detta ärende vidare med samma intentioner som redovisades vid mötet 28/10.