Sollefteå kommun

Granskningshandling

Datum	Dnr
2026-11-02	2025-328

Detaljplan för Sollefteå-Rödsta 10:80 och del av Sollefteå- Rödsta 10:72 BOSTÄDER, KONTOR, SKOLA och VÅRD Sollefteå kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit ute på samråd mellan den 1 april och 24 april 2026. Samrådshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare och sakägare som kommunen bedömt påverkas av förslaget. Lista på berörda fastigheter finns i fastighetsförteckningen.

Planförslagets handlingar har funnits uppsatta hos Miljö- och byggenheten i Sollefteå kommunhus samt digitalt tillgängliga på Sollefteå kommuns hemsida, Pågående detaljplaner - Sollefteå kommun (solleftea.se). Samrådet har anslagits på kommunens anslagstavla.

Samrådsredogörelsen är en sammanställning av de yttrande och synpunkter som har framförts under samrådet. Sammanlagt har 6 yttranden inkommit.

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

Inkommande yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- E.ON Energidistribution AB
- Skanova AB
- Tekniska enheten, Sollefteå kommun
- Miljöenheten, Sollefteå kommun

Sollefteå kommun

Granskningshandling

Datum	Dnr
2026-11-02	2025-328

SAMMANSTÄLLNING AV SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDET

Länsstyrelsen framförde följande i sitt yttrande:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Kommunen menar att det inte finns något krav på geoteknisk undersökning eftersom området redan är planlagt och bebyggt. Av planbeskrivningen framgår det också att det utifrån kommunal kartering inte finns någon risk för skred inom planområdet eller dess närhet.

Länsstyrelsen vill belysa att i äldre planer kan förutsättningarna för ras, skred och erosion ha förändrats sedan planen antogs och ny kunskap kan ha tillkommit. Klimatförändringens effekter påverkar markens stabilitet och det är inte förrän relativt nyligen som sådana bedömningar inkluderas i de stabilitetsutredningar som genomförs.

Länsstyrelsen noterar också att området identifieras som ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart i underlag som SGU tagit fram Vägledning ras, skred och erosion. Underlaget ger översiktlig information om förutsättningar för jordskred och informationen är tänkt att användas i tidigt planeringsskede för att identifiera områden där skredfara kan förekomma och ytterligare bedömningar och undersökningar kan behöva göras.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Planområdet ligger inom ett område som pekats ut som aktsamhetsområde med förutsättningar för skred i finkornig jordart av SGU (Sveriges geologiska undersökningar). Utifrån kända förutsättningar på platsen och*

geoteknisk undersökning som utförts i angränsande planområde är bedömningen att det inte finns risk för ras och skred inom planområdet. Någon ny stabilitetsutredning har därmed inte utförts i samband med planarbetet. Vid bygglov kan kompletterande geoteknisk undersökning krävas som underlag vid val av lämpligt grundläggningssätt. I kommande bygglovsskede är det eftersträvansvärt att risken för ras, skred och erosion inte påverkas negativt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Lantmäteriet framför följande i sitt yttrande:

Delar av planen som bör förbättras:

Fastighetsbeteckning saknas i grundkartan

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningarna. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.
Bristen behöver åtgärdas för att underlätta läsningen av plankartan och bedömningen av om redovisningen av planens konsekvenser enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL är korrekt.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten och uppdaterat grundkartan efter samrådet. Fastighetsbeteckningar för berörda fastigheter har lagts till i grundkartan.*

Risker med kombination av enskild och allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Till allmän kvartersmark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda. I så fall kan reglerna om inlösen för det allmänna ändamålet fortfarande tillämpas. I denna situation

kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med en oreglerad kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkterna. Syftet bakom planbestämmelserna är att tillåta en så flexibel användning av planområdet som möjligt. Därför har planbestämmelserna vård och skola samt kontor och bostäder kombinerats. Den tidigare förskolan som bedrivits på fastigheten är sedan en tid tillbaka nedlagd. Genom att tillåta en flexibel användning i detaljplanen ökar möjligheterna till att befintliga byggnader och byggrätten används snarare än att fastigheten står tom.*

Planbeteckningen VÅRD innebär inte att det är ”allmän kvartersmark”. Användningen kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, eller vårdboende som kan ske i privat regi och utgör inte då ”allmän kvartersmark”. Kommunens ställningstagande är att kvartersmark med beteckningen VÅRD ger inte rätt eller skyldighet till inlösen för kommunen.

Ingen redovisning om typ av ledning inom U-område

I plankartan finns u-område utlagt, och det framgår av planbeskrivningen att det finns befintliga allmännyttiga ledningar inom detta område. Det bör dock även anges vilken typ av ledningar det är samt vem som är huvudman för ledningarna, av följande skäl:

För u-områden på kvartersmark finns det enligt 14 kap. 18 § PBL en skyldighet för ledningens huvudman att lösa rätt till utrymmena på den belastade fastighetsägaren begäran. Till skillnad från g-områden, där det ska bildas gemensamhetsanläggning, har fastighetsägaren ingen möjlighet att få marken löst genom att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarens enda möjlighet att få marken löst mot huvudmannens vilja är att väcka talan vid domstol. När det är oklart vem som är tilltänkt som huvudman för u-området blir det svårt för fastighetsägaren att använda den rätt som lagstiftningen ger.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Befintliga allmännyttiga ledningar inom u-området syftar till kommunala VA-ledningar. Planbeskrivningen har kompletterats utifrån yttrandet.*

Oklar utbredning av befintlig plan

Enligt planbeskrivningen upphör den befintliga planen i sin helhet att gälla när den nu aktuella planen vinner laga kraft. Enligt den digitala registerkartan ser det dock ut som att en liten remsa av den befintliga planen blir kvar, se bild nedan.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten och uppmärksammat att en liten remsa av befintlig plan blir kvar. Den bit som blir kvar kommer regleras i kommande detaljplan för området.*

Övrigt

Berörda fastigheter benämns Rödsta 10:80 och Rödsta 10:72 i planhandlingarna. Lantmäteriet upplyser härmed att fastigheternas korrekta beteckningar är Sollefteå-Rödsta 10:80 och Sollefteå-Rödsta 10:72.

Kommentar: Kommunen har noterat synpunkten och reviderat planhandlingarna med korrekta fastighetsbeteckningar.

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har framfört följande i sitt yttrande:

Inom och intill planområdet har E.ON låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge samt transformatorstation, se bifogad karta.

Markkablar
Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

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

U-område

E.ON har beställt inmätning av markkablar i den södra delen av planområdet och återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket kan dröja. Beroende på markkablarnas läge kan det bli aktuellt med u-område för de aktuella markkablarna.

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

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten och har reviderat planhandlingarna utifrån yttrandet. Ett 4 meter brett u-område har lagts till i plankartan efter samrådet avsett för markkabeln.*

Transformatorstation

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

Vi noterar att E1-område för transformatorstation satts ut på plankartan men hemställer att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

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

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. E1-området omgärdas av ett u-område vilket innebär att marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar. Därmed begränsas användningen av området. Mellan E1-området och kvartersmarken med byggrätt är avståndet 7 meter vilket är i linje med synpunkten kring ett säkerhetsavstånd på 5 meter för*

brännbara byggnadsdelar och brännbart upplag. Synpunkten föranleder därmed inga ändringar i planförslaget

Skanova AB framförde följande i sitt yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Miljöenheten framförde följande i sitt yttrande:

Sammanfattande bedömning
Miljöenheten delar i huvudsak bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planområdet är redan ianspråktaget och planförslaget innebär främst en ändrad och mer flexibel användning av befintlig bebyggelse.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Synpunkter

Vatten och avlopp
Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Miljöenheten anser att det bör säkerställas att ledningsnätet har tillräcklig kapacitet för den mer flexibla markanvändningen som planen medger. Dagvatten ska hanteras separat från spillvatten i enlighet med gällande riktlinjer.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Dagvatten
Planbeskrivningen anger att ingen dagvattenutredning har tagits fram då exploateringsgraden inte bedöms öka markant. Miljöenheten anser att detta är rimligt men vill ändå framhålla vikten av att dagvattenhanteringen säkerställs i kommande skeden, särskilt vid eventuell

ändrad användning som kan påverka hårdgjorda ytor. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör eftersträvas där så är möjligt.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Planbeskrivningen har reviderats med att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör eftersträvas i den mån det är möjligt.*

Avfall
Avfallshantering ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer och säkerställa god tillgänglighet samt god arbetsmiljö för hämtning.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Miljökvalitetsnormer för vatten
Det framgår att recipienten Ångermanälven inte uppnår god kemisk status. Det är därför viktigt att planens genomförande inte medför ökad belastning av föroreningar. Miljöenheten instämmer i bedömningen att påverkan är liten, men vill betona att detta bör följas upp vid bygglov och eventuell verksamhetsetablering.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Planbeskrivningen har reviderats för att betona att planens genomförande inte bör medföra ökad belastning av föroreningar.*

Förorenad mark
Inga kända markföroreningar finns inom området. Miljöenheten vill dock påminna om anmälningsplikten enligt 10 kap. miljöbalken vid eventuell upptäckt av föroreningar i samband med markarbeten.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Buller
Planförslaget bedöms inte medföra förändringar av bullernivåer. Vid eventuell etablering av bostäder bör dock riktvärden för trafikbuller säkerställas i bygglovsskedet.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Planbeskrivningen har kompletterats med att riktvärden för trafikbuller ska säkerställas i bygglovsskedet.*

Farligt gods
Planområdet ligger inom riskhanteringsavstånd från riksväg 87 och 90. Miljöenheten delar bedömningen att risken är liten med hänsyn till befintliga barriärer, men anser att detta bör beaktas vid placering av känslig bebyggelse, såsom bostäder och vård.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Radon
Området bedöms som lågriskområde, men radonskyddat byggande ska tillämpas enligt gällande rekommendationer.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Övrigt
Planförslaget innebär en mer flexibel markanvändning (bostäder, skola, vård och kontor). Miljöenheten vill uppmärksamma att vissa verksamheter kan bli anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt miljöbalken, vilket behöver hanteras i senare skeden.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Slutsats
Miljöenheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet och vid genomförandet.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Tekniska enheten har framfört följande i sitt yttrande:

Tekniska enheten har granskat samrådshandlingarna för den föreslagna detaljplanen. Ansökan om ledningsrätt kan komma att aktualiseras vid en eventuell framtida försäljning av den berörda marken, men detta bedöms inte vara aktuellt i nuläget.
Efter vidare genomgång konstaterar enheten att planförslaget inte ger upphov till några frågor eller behov av justeringar inom vårt ansvarsområde. Tekniska enheten har därför inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Medverkande tjänstemän

Denna handling har upprättats av Erik Carlsson, planhandläggare på miljö- och byggenheten, Sollefteå kommun.