



Teknik- och plannämnden
Hallsbergs kommun

Detaljplan för Ulvsätters industriområde (AhlSELL) del av fastigheterna Ulvsätter 2:4, Omlastningen 1 m fl i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län

I enlighet med 5 kap 11 § plan- och bygglagen 2010:900 har ett förslag till detaljplan, samrådshandling, varit tillgängligt för samråd under tiden 2011-10-10 – 2011-11-07. Ett samrådsmöte har också genomförts i kommunhuset den 18 oktober 2011.

Under samrådstiden har 24 yttranden inkommit varav 14 yttranden utan erinringar, 8 utan erinringar men med synpunkter och 2 yttrande där samrådshandlingen inte godkänns.

Stadsarkitekten har efter samrådstiden genomfört ytterligare samråd med företrädare för AhlSELL och ägarna till fastigheten Kyrkofallet 1:14. Resultatet av dessa redovisas i samrådsredogörelsen.

Följande har ingen erinran mot förslaget till detaljplan

Länstrafiken

Hus- och byggavdelningen

Landstinget

E. ON Värme AB

Socialnämnden

Green Cargo

Miljö-, bygg-, och- myndighetsnämnd

Vattenfall Eldistribution AB

Kyrkorådet

Sveriges Pensionärsförbund

PRO

Villaägarföreningen

Trafikverket Region Öst.

Hallsbergs Industribyggnads AB

Yttranden där samrådshandlingen inte godkänns

1. Fastighetsägare Kyrkofallet 1:14 / Mikaela Karlsson och Tommy Karlsson

”Den planerade utbyggnaden av Ahlsell förändrar omgivningen i anslutning till vår fastighet från skogsmark till industriområde. Då vi befarar att det kommer det negativ påverkan på vår fastighets värde samt att vår fastighet kommer att hamna i ett läge som utsätts både av störande buller och störande belysning från den planerade utbyggnaden av Ahlsell, bestrider vi (Tommy Karlsson och Mikaela Karlsson) detaljplanen för Ulvsätters industriområde (Ahlsell), beskriven i Samrådshandling med TPN 2011/71

Vår fastighet ligger i dagens läge ca 300 m från Ahlsell och kommer enligt nuvarande detaljplan är industrin planerad att ligga ca 10 m från vår tomtgräns. Nuvarande läget för vår fastighet ger en vy över endast skog och mark för att enligt detaljplanen bytas ut mot en vy över industrin.

Vi är mycket oroade över att störas av ljus och buller om industrin flyttar närmare. Våra grannar störs mycket av just ljuset från Ahlsell då de har både starkt och högt placerad belysning över hela industriområdet. Våra grannar har själva uppfört jordvallar för att på så sätt kunna värja sig mot störningar från industrin.

I nuläget har vi ingen påverkan av fabriken förutom något förhöjda bullerfaktorer efter att en hel del skog skövades i samband med de arkeologiska utgrävningar som gjordes sommaren 2011. Vi har även fått vår grusväg förstörd i och med att stora maskiner kört på den med samband att skövla samt frakta bortskog under samma period. Eftersom mer skog i närheten av vår fastighet enligt planeringen ska skövas befarar vi att vi kommer att störas inte bara av planerad industriverksamhet, utbyggnaden och arbetet kring denna utan även av det befintliga industriområdet och dess trafik.

Vi har varit i kontakt med en advokat som gett oss rådet att ta ut en mäklare för att bedöma värdet på vår fastighet samt göra bedömning av ev. minskat husvärde i och med att industrin kommer att komma oss så nära men även den höga risken för buller och störande belysning. Vi vill att kommunen ersätter kostnader för denna konsekvensutredning.

Vi väntar även på en kompletterad samrådshandling då vår fastighet och dess läge då vår fastighet inte nämnts i den förra, trots att den enligt planeringen är den närmast belagda fastigheten.

Kommentar: Frågan om ersättning för ”värdeminskning”: Exploateringsåtgärder som tätortsutbyggnad, anläggande av va-ledningar, gator och gc-vägar innebär vanligtvis förändringar i fastigheters immateriella värden. Kommunen lämnar ingen ersättning och tar ej heller del av en eventuell värdeökning i dessa fall. Kommunen inriktar istället sitt planarbete mot att finna kompromisser och lösningar som kan tillgodose berörda fastighetsägares önskemål i andra avseenden.

Ett bullerskydd får störst effekt om det placeras nära er byggnad, på eller intill er tomt. Er fastighetsgräns mot söder ligger enbart några meter från er huvudbyggnad. Under möte med stadsarkitekten och Ahlsell den 31 maj träffades en överenskommelse om att ni ska ges möjlighet att utöka er fastighet mot söder, till en bredd av 40 meter räknat från er fastighetsgräns och utmed er infartsväg. (Vilket motsvarar ca 4400 m²). Denna mark som ligger på fastigheten Ulvsätter 2:4 ägs av Hallsbergs kommun. Ahlsell avser att betala

förrättningskostnaden och den ersättning för råmark som kommunen ska ha enligt de regler som gäller. Denna överenskommelse har träffats för att kunna anlägga en buller- och insynsskyddande vall i anslutning till ert bostadshus. I anslutning till kommande markarbeten kommer Ahlsell, att låta uppföra denna buller- och insynsskyddande vall till en höjd av 3 meter inom den utökade fastigheten. Vallens kommer att sträcka sig från infartsvägen till en punkt öster om det uthus som ligger intill er nuvarande fastighetsgräns.

Byggrätten utmed Ahlsells fastighetsgräns, närmast er fastighetsgräns, kommer att revideras och begränsas till samma byggnadshöjd som Ahlsells låglager, 11 meter. Framtida ny byggnad, begränsad till 11 meters höjd, ska i första hand byggas inom den södra delen av Ahlsells lastplan, belägen norr om industribyggnaden och utmed den västra fastighetsgränsen. Denna byggnad kan därmed ytterligare begränsa störningar från Ahlsells verksamhet som buller och insyn.

När det gäller grusvägen som går fram till fastigheten så har kommunen åtgärdat detta.

Kommunen har varit i kontakt med Ahlsell och fått uppgifter om att företaget arbetar aktivt för att reducera möjliga störningar på omgivningen från Ahlsells verksamhet. Redan i byggnadens grundläggande layout där "alla" in- och utlastningsportar ligger på den södra sidan om lagerbyggnaden har den största orsaken till störningar mot norr tagits bort.

När det gäller ljudet från lastgården så har företaget bl.a. ersatt varningsljud från backande truckar med blinkande varningslampor och anlagt en bullervall framför de fastigheter som ligger väster om Ahlsells lagerbyggnad. Företaget har också meddelat att man avser att lagra gods som hanteras mer sällan i den del av lastplanen som ligger i norr. Därmed håller företaget tillbaka störningsrisken. Det kan noteras att detta också är det mest kostnadseffektiva sättet att disponera lastplanen då körsträcka och tidsåtgång minimeras. Ahlsell ska vidare på begäran av miljö-, bygg- och myndighetsnämnden i Hallsbergs kommun genomföra en professionell bullerutredning. Ahlsell har begärt in anbud på detta och en utredning ska beställas så fort det går. Dessa åtgärder genomförs utan direkt koppling till det nu pågående planarbetet. Så även i det fall en bullerutredning skulle påvisa att det finns behov av åtgärder. (Av Naturvårdsverket angivna riktvärden överstiges.)

När det gäller belysningen på lastgården så har armaturerna nu konsekvent riktats ner i marken med avbländning ut åt sidorna. Det pågår lastning och lossning utomhus på följande tider: måndagar - torsdagar kl. 07.00-00.00, fredagar kl. 06.00-21.30 samt söndagar kl. 18.00-23.00. Under dessa tider är belysningen tänd. Men Ahlsell avser att också prova olika sensorer så att belysningen görs beroende av om det finns personal och verksamhet på lastplanen. Detta är positivt både för att minska störningar från verksamheten som för att minska energiförbrukningen.

Med de åtgärder som här redovisats så har fastighetsägarnas erinran i sin helhet tillgodosetts.

2. Fastighetsägare Äppleträdgården 2/ Kristin Zetterlind och Morgan Zetterlind

Vi godkänner ej ändringen av detaljplan då det väsentligt kommer att påverka kvalitén på boende. Då vi redan idag störs av verksamheten vid de befintliga områdena kring Ahlsell skulle en utvidgning avsevärt öka ljudnivån.

Då Hallsberg valt att satsa på nybyggnation för bostäder i området

Vikatorp/Äppleträdgården rimmar det ytterst illa med en utvidgning av industriområdet åt det hållet. Vi hoppas att ni tar vårt yttrande i beaktande och tar hänsyn till våra åsikter.

Kommentar: Utvidgningen av Ahlsells fastighet sker i enlighet med kommunens Översiktsplan och dess fördjupning rörande Hallsbergs tätort. Bostadsområdet Vikatorp ligger idag 340 meter från Ahlsells nuvarande fastighetsgräns. Till Kerstin och Morgan Zetterlinds fastighet är avståndet 410 meter. Efter föreslagen utvidgning innebär att det kvarstår ett 200 meter brett skogsområde mellan Ahlsells fastighet och den närmaste ännu ej bebyggda fastigheten Äppleträdgården 9 i Vikatorp. Till makarna Zetterlinds fastighet är avståndet då 275 meter.

Bullerfrågor är komplicerade. Att *höra ljud* är inte det samma som att man har samhällets stöd för att kräva åtgärder. Naturvårdsverket anger riktvärden för nyetablering och för befintlig industri. Man anger inte längre riktvärden för befintlig industri eftersom målet sedan införandet av riktvärden 1978 är att nå ner till värdena för nyetablering. Det motsvarar också nuvarande praxis i tillämpningen av riktvärdena.

Värdena i tabellen avser frifältsvärden eller till frifältsvärden korrigerade värden, angivna som ekvivalent ljudnivå utomhus. Dessa värden får inte överstigas. För att uppnå detta har man samhällets stöd vid såväl planläggning som vid myndighetsutövning.

Om ljudet innehåller ofta återkommande impulser såsom vid nitningsarbete, slag i transportörer, lossning av järnsrot etc. eller innehåller hörbara tonkomponenter eller bådadera ska man använda ett värde som är 5 dB(A)-enheter lägre än vad som anges i tabellen nedan.

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.				
Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾	55

I detta fall har det angetts att det vid lastning och lossning kan uppkomma ett metalliskt ljud från gaffeltruckar när deras gafflar slår i marken (?). Därför bör vi utgå från de 5 dB(A) lägre värdena: 45 40 35 50 jmf med tabellen ovan.

Vi kan beräkna det buller som uppkommer från ”trafik” på lastplan där vi antagit ca 100 rörelser /dygn med tunga fordon och 100 fordon/dygn med lätta fordon (mindre truckar). Det ljud som dessa genererar kommer i huvudsak från motor, avgassystem och växellåda då hastigheten inom lastplanen är låg. Räknat på dessa värden uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 51,5 dB(A). Avståndskorrelationen över 200 meter mjuk skoglig mark kan beräknas till 24 dB(A) vilket innebär att bullernivån (mätbart ljud) uppgår till 27,5 dB(A) vid gränsen till den oexploaterade fastigheten där tvåvånings bostadsbebyggelse enligt gällande detaljplan för Vikatorp får uppföras. Då området mellan Ahlsell och Vikatorp utgörs av vegetation och skog är det teoretiskt också möjligt att väga in vegetationens dämpande effekt. Redan vid en bredd på 50 meter uppgår vegetationens dämpande effekt till mellan 3-6 dB(A). Utan att räkna in detta förhållande är det därmed klarlagt att ny bostadsbebyggelse inom Vikatorpsområdet och även fastigheten Äppleträdgården 2 berörs av ljud som uppstår på Ahlsells lastplan, efter en utvidgning av Ahlsells fastighet som väsentligt understiger gällande riktvärd. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av denna utredning som är gjord i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 4653, Nordisk beräkningsmodell.

Se även vad som framförts i anledning av yttrande nr 1.

Följande har ingen erinran men synpunkter

3. EON Elnät Sverige AB

I genomförandebeskrivningen finns beskrivet att inte några ledningsrätter eller servitut finns, kommentar till det är att det finns en ledningsrätt för högspänningskabeln på områdets östra sida, se bifogade filer.

Kommentar: Det är välkänt för Hallsbergs kommun att ledningsrätter löper längs hela den östra sidan av Detaljplanen. Ledningsområdet skyddas av U-OMRÅDE i detaljplanen, dvs. mark som inte får bebyggas. Vid fastighetsbildning som berör området redovisas gällande ledningsrätter. Utsättning av ledningen bör alltid ske vid anläggningsarbeten nära fastighetsgränsen. Planbeskrivningen kompletteras i denna del.

4. Ralakärren

Kommunen måste se till att dagvatten tas om hand på plats, att det byggs nya dammar om de som finns nu tas ur bruk. Vidare att det upprättas skötselplan för dammarna och att kommunen sköter tillsynen för dessa.

Kommentar: De båda fördröjningsdammarna som ska flyttas norr ut och nyanläggas utanför planområdet, kommer inte att tas ur bruk förrän de nya är iordningställda och dimensionerade efter de nya förutsättningar som kommer att gälla. Hallsbergs kommun har utvecklat goda rutiner för att alltid beakta denna fråga vid ny planläggning. När det gäller ansvaret för att upprätta en skötselplan, så är det en fråga mellan beslutande myndighet, berörd markägare och företaget Ahlsell. Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter.

5. LRF

En skötselplan för fördröjningsmagasinet ska tas fram. Skötsel o underhåll ska diarieföras o följas upp genom kontroll o tillsyn från kommunen/länsstyrelsen. Hur sköts detta idag?

Kommentar: Dagvattendammarna ansvarar idag Ahlsell för. Dammarna kommer att flyttas norr ut, som framgår av laga kartan och illustrationen. Dammarna kommer anläggas av Ahlsell. Se även vårt svar i anledning av yttrande nr.4.

6. Telia Skanova Skanova Access / Torbjörn André**Bakgrund**

Telia Sonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande planprogram.

Kommentar:

Ingen åtgärd i anledning av yttrandet.

7. Lantmäterimyndigheten / Jonas Robertsson

Lantmäterimyndigheten har tagit del av samrådsförslaget och har några synpunkter som vi hoppas ni beaktar i det fortsatta planarbetet.

Trevligt att se en detaljplan som handläggs enligt den nya lagen.

Måste

Under planens genomförande ska det finnas en redovisning av vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastighetsägare och andra berörda, 4:33 PBL. Där står det att planbeskrivningen ska innehålla en redovisning för varje enskild fastighet. Hur en "fastighetskonsekvensbeskrivningen" ska se ut finns det inga klara riktlinjer för. Det kan t.ex. redovisas i matrisform eller i kartform.

Kommentar: Detaljplanen kommer att kompletteras med en fastighetskonsekvensbeskrivning.

8. Länsstyrelsen / Camilla Lund, Helena Siegert

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Syfte

Detaljplanens syfte är att revidera och utvidga de gällande detaljplanerna för Ulvsätters industriområde. I och med detta kan företaget Ahlsell erbjudas mer tomtmark så att verksamheten kan expandera.

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan där planområdet är betecknat med arbetsområde och planerat arbetsområde.

Gällande detaljplaner

I planbeskrivningen bör anges att detaljplan för Ulvsätters industriområde (del av STG 847 m fl), laga kraft 1988-09-19, gäller inom planområdet.

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning enligt 6 kap 12 § miljöbalken behöver göras, och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

I handläggningen av ärendet har samhällsplanerare Camilla Lund beslutat och Helena Siegert, samhällsplanerare, varit föredragande.

Kommentar: Planbeskrivningen kommer att kompletteras med uppgiften att detaljplan för Ulvsätters industriområde (del av STG 847 m fl), laga kraft 1988-09-19, gäller inom planområdet.

9. Kumla kommun / Christina Gustavsson och Lennart Eriksson

Kumla kommun har fått rubricerad detaljplan på samråd från Hallsbergs kommun. Detaljplanen berör del av fastighet med gräns mot Kumla kommun.

Detaljplanen syftar till att revidera och utvidga befintligt industriområde (mot norr) för företaget Ahlsells verksamhet så att företaget kan expandera. Industriområdet utökas ca 200 meter mot norr och innebär bl a att befintliga dagvattendammar flyttas till nytt område norr om planområdet. Hallsbergs kommun har bedömt att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Det befintliga och tillkommande detaljplanelagda området ligger ca 100 – 150 meter från gräns mot Kumla kommun. Enligt Kumla kommuns översiktsplan används marken närmast gränsen för natur/friluftsliv/skogsbruk. Området finns angivet i översiktsplanen som lokalt intresse för natur och friluftsliv nr 9 Stråbergahöjden, St Älberg. Det är viktigt att detaljplanen säkerställer skydd så att natur och friluftslivet och boende i området inte påverkas av störande industriverksamhet. Det obebyggda område och den skog som finns väster om planområdet (mot kommungräns mot Kumla) bör därför bevaras och skyddas. Det kan för att säkerställa detta vara lämpligt att planlägga del av området väster om industriområdet och införa beteckningen "skydd" och "Natur".

Kommentar: Den skogsridå som finns väster om industriområdet Ahlsell vill kommunen så långt möjligt bevara som ett skydd för ljus och buller för de boende. För att ytterligare minska olägenheter för närboende kommer även en buller/insynsskyddande vall att anläggas. Utmed Ahlsells västra fastighetsgräns har detaljplanen utvidgats för att möjliggöra en skyddande ridå, benämnt NATUR i detaljplanen. I övrigt hänvisas till vad som nämnts i vårt svar på yttranden nr. 1 och 2.

10. Hallsbergs Naturskyddsförening/ Sture Hermansson

Den planerade utvidgningen av Ahlsells område är förmodligen oundvikligt, men varje ingrepp i detta skogsområde är olyckligt och bör undvikas i fortsättningen.

Kommentar: Utvidgningen av Ahlsells fastighet har stöd av kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort. Därvid har en avvägning skett mellan områden för natur och tätortsutveckling. Ahlsell är ett expansivt företag med

många anställda. Som Naturskyddsföreningen skriver så är en utvidgning oundviklig. Skogsridån som finns norr om fastigheten bevaras till ett djup av 200 meter. De nya dammar som föreslås kommer att vara positiva för det lokala djur och fågellivet.

I övrigt har inte framförts några synpunkter eller erinringar under samrådetiden som skall leda till ytterligare förändringar än vad som framgår av denna samrådsredogörelse.

Teknik- och plannämnden föreslås att godkänna upprättad samrådsredogörelse.

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Hans Lindberg
Stadsarkitekt

Mona Braathen
Fysisk planerare

Beatrice Arvidsson
Planeringsarkitekt