



JAKOBSTAD  
PIETARSAARI

ALUSTA//CONSULTING

Detaljplaneändring och utvidgning av Hällörens industriområde,  
bemötanden till utlåtanden och anmärkningar i förslagsskedet

12.9.2025

## Innehållsförteckning

|       |                                                          |    |
|-------|----------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Utlåtanden .....                                         | 2  |
| 1.1.  | Närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten ..... | 2  |
| 1.2.  | Österbottens förbund .....                               | 3  |
| 1.3.  | Miljöhälsan Kallan Dnr 410/11.02.02.08/2025. ....        | 4  |
| 1.4.  | Österbottens museum .....                                | 5  |
| 1.5.  | Säkerhets- och kemikalieverket .....                     | 7  |
| 1.6.  | Österbottens räddningsverk .....                         | 8  |
| 1.7.  | Jakobstads Vatten .....                                  | 9  |
| 1.8.  | Trafikledsverket .....                                   | 10 |
| 1.9.  | Jakobstads museum .....                                  | 11 |
| 1.10. | Jakobstads miljö- och byggnadsnämnd 18.6.2025 § 64 ..... | 12 |
| 2.    | Åsikter .....                                            | 13 |
| 2.1.  | Enskild person .....                                     | 13 |
| 2.2.  | Enskild person .....                                     | 14 |
| 2.3.  | Enskild person .....                                     | 15 |
| 2.4.  | Enskild person .....                                     | 19 |

## 1. Utlåtanden

### 1.1. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten

1. NTM-centralen har gett ett utlåtande om planens beredningsmaterial och konstaterat bland annat att fotomontage borde utarbetas för planen, att det borde utredas om bullerbestämmelserna är tillräckliga i detaljplanens influensområde och att frågor som berör naturmiljö och trafik borde beaktas.

NTM-centralen anser att de frågor som tagits upp har beaktats i beredningen av planförslaget.

2. Baserat på fotomontagen borde inga betydande landskapskonsekvenser uppstå för det närliggande sommarstugeområdet. Vid uppkomsten av landskapskonsekvenser har å ena sidan ett tillräckligt avstånd och å andra sidan bevarande av tillräckligt med skog betydelse när det gäller att lindra landskapskonsekvenserna.
3. Förutom landskapskonsekvenser är det också viktigt att kontrollera andra eventuella miljöstörningar (buller, vibration, lukt) för att garantera förutsättningarna för en trivsam och trygg miljö i det intilliggande sommarstuge- och fritidsområdet. Strävan med en allmän bestämmelse som berör buller är att styra genomförandet av markanvändningen med beaktande av fritidsbebyggelsen i detaljplanens influensområde. Vid planeringen av anläggningar är det bra att beakta de omgivande områdenas användningsändamål så att den bullernivå som uppstår genom anläggningens verksamhet inte överskrider de fastställda riktvärdena. NTM-centralen påminner ytterligare om att funktioner som omfattas av miljötillstånd inte kan beviljas miljötillstånd i strid mot detaljplanen.
4. Planbeskrivningen borde preciseras i fråga om naturskydd. I kapitel 7.4 är det oklart vilket förekomstområde för flygekorre som det hänvisas till. På plankartan anges beteckningen S, men i texten nämns beteckningen EV. NTM-centralen anser att texten borde korrigeras genom att hänvisa till S-området. NTM-centralen konstaterar också att skyddsområden anvisas med S-beteckning enligt miljöministeriets anvisningar. Den allmänna principen är att en detaljplanebeteckning enligt förordningen om planbestämmelser alltid i första hand används i detaljplaner. Planbestämmelsen "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald" bör korrigeras så att den motsvarar beteckningen.

#### **Bemötande:**

1. Frågan antecknades.
2. Frågan antecknades.
3. Frågan antecknades och tillkännagavs för den fortsatta planeringen.
4. Punkt 7.4 i planbeskrivningen har preciserats i enlighet med begäran i utlåtandet innan planen godkänns. Rubriken för planbestämmelsen justeras på det sätt som framförs i utlåtandet. Ändringen är en liten teknisk korrigering och förutsätter inte att planen läggs fram på nytt enligt 32 § i MBF.

#### **Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Rubriken för planbestämmelsen S justeras och korrigeras från "område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald" till "skyddsområde".

## 1.2. Österbottens förbund

1. Österbottens landskapsplan 2050 godkändes av landskapsfullmäktige 7.4.2025 och trädde i kraft 2.7.2025 i enlighet med 201 § i lagen om områdesanvändning. Därmed ersatte Österbottens landskapsplan 2050 Österbottens landskapsplan 2040. I den fortsatta planprocessen bör planbeskrivningen uppdateras i fråga om detta.
2. Österbottens förbund har tidigare avgett ett utlåtande om utkastet till detaljplan och det har beaktats väl i utarbetandet av planförslaget. Österbottens förbund har inget annat att anmärka mot förslaget till detaljplan.

### **Bemötande:**

1. Planmaterialet har uppdaterats i enlighet med utlåtandet i fråga om Österbottens landskapsplan 2050 före godkännandet av planen.
2. Frågan antecknades.

### **Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Inga ändringar.

### 1.3. Miljöhälsan Kallan Dnr 410/11.02.02.08/2025.

1. Vid eventuella klagomål angående bullernivå ska Alholmen Industrial Park/UPM-Kymmene åläggas att utföra bullermätningar och åtgärder då verksamheten är i gång för att säkerställa att givna gränsvärden inte överskrids och att olägenheter inte uppstår.

#### **Bemötande:**

1. I detaljplanens allmänna bestämmelse utfärdas en allmän bestämmelse för buller som styr den fortsatta planeringen av området och övriga tillstånd som förutsätts för utövandet av verksamheten. Det projekt som ska genomföras ska stämma överens med bestämmelsen. Förpliktelser i anslutning till uppföljningen fastställs noggrannare i samband med övriga tillstånd.

#### **Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Inga ändringar.

#### 1.4. Österbottens museum

1. Enligt Österbottens regionala ansvarsmuseum kommer landskapskonsekvenserna i fjärrlandskapet sannolikt att hållas på en godtagbar nivå. Några till torn och skorstenar kanske inte gör så stor skillnad då man betraktar planeringsområdet från långt avstånd.
2. På basen av planbeskrivningens text får man lätt uppfattningen att byggnadernas och konstruktionernas höjd räknas som meter över havet. I plankartan räknas höjden från markytan. I bilaga 3, 3D-modellering och fotomontage har man räknat med att nuvarande marknivå stiger något från nuvarande +5 m över havet. Här önskas ett förtydligande!
3. Av planbeskrivningen framgår inte tydligt vilken verksamhet man planerar för på det utvidgade området, inte heller placering av byggnader och konstruktioner. Kommer verksamheten att medföra buller, luktolägenheter eller skuggning?
4. Även om Hällörens sommarstugeområde inte finns inom planens gränser, kommer planens förverkligande att påverka sommarstugeområdet. För att den på landskapsnivå värdefulla kulturmiljön skall kunna bevaras i framtiden, kräver det att stugägarna skall kunna och vilja använda och underhålla sina stugor. Ifall de yttre förhållandena försämras genom t.ex. buller och oljud kommer trivseln att minska och risker för att stugorna överges växer. Stugorna hittar då inte heller nya ägare och den sociala gemenskapen på området splittras. De största konsekvenserna ser ut att drabba en av de äldsta stugorna på området Hällörsvägen 42 (Bild 53. Fotomontage 1) som riskerar att få en hög vägg i ryggen.
5. För att minska de negativa konsekvenserna föreslår museet att det 50 m breda skyddsgrönområdet EV/s breddas åtminstone till sin norra del. Detta speciellt om man har för avsikt att ansöka om undantag för avlägsnande av luo-1-området. Museet är inte övertygat om att den 50 m breda skogsremsan kan göras så tätvuxen att den hindrar buller från T/kem-området att nå den närmast liggande sommarstugan.

##### **Bemötande:**

1. Frågan antecknades.
2. De nämnda punkterna i planbeskrivningen har preciserats. Byggnadernas, konstruktionernas och anordningarnas höjd mäts i meter från markytan i enlighet med plankartans bestämmelser. Bestämmelser som styr byggnadshöjden har bundits noggrant till N2000-höjdsystemet.
3. Den mer detaljerade planeringen av projektet sker på ett för industriverksamhet typiskt sätt, baserat på förutsättningarna för processen för den kommande verksamheten. Olika lösningar är beroende av leverantören av processen. Av denna orsak är det inte ändamålsenligt att beskriva eller fastställa frågan detaljerat i samband med planprocessen. De mer detaljerade lösningarna och planerna presenteras efter projektets investeringsbeslut. Verksamheten förutsätter vanligtvis olika typer av tillstånd och förfaranden som styr den detaljerade planeringen bland annat med tanke på skyddsavstånd, buller, lukter, förvaring och lagring. I planbestämmelserna styrs hur dessa punkter ska beaktas i en sådan skala som det är motiverat enligt kraven i lagen om områdesanvändning.
4. Enligt landskapsplanens planbestämmelse för Hällörens kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå ska det säkerställas att kulturmiljöns och naturarvets värden bevaras vid användningen av området. Industriprojektet i sig sträcker sig inte till området och innebär inga ändringar för områdets användningsändamål. Detaljplaneprojektet förändrar med

andra ord inte markanvändningen i området och förutsätter inte rivning eller inkräktande på sommarstugeområdet. Mellan planområdets skyddszon och det närmaste objektet i det värdefulla området i fråga kvarstår cirka 90 meter. I övrigt riktas Hällörens värdefulla kulturmiljö norrut från det område där markanvändningen förändras.

I detaljplanens allmänna bestämmelse utfärdas en allmän bestämmelse för buller som styr den fortsatta planeringen av området. Det projekt som ska genomföras ska stämma överens med bestämmelsen. De utfärdade bullerbestämmelserna baserar sig på nuvarande lagstiftning och riktvärden. Tillstånd och förfaranden som krävs för att genomföra projektet styr den mer detaljerade planeringen av området noggrannare. Se punkt 3.

I fråga om Hällörsvägen 42 uppstår landskapskonsekvenser för objektet i fråga, men konsekvensernas styrka beror på årstiden och observationspunkten i gårdsområdet. I sin helhet bildar landskapskonsekvenserna till fritidsbyggnadsplatsen i fråga inga orimliga konsekvenser för fritidsboendet.

Planläggning handlar om att samordna flera olika intressen och vid beslut om planlösningar görs en omfattande bedömning av hur funktionerna kan samordnas. Med tanke på miljö som förändras är det fråga om ett totalt cirka 10,5 hektar stort område i förhållande till den rådande situationen. Genom området utvidgas industriområdet cirka 140 meter mot sommarstugeområdet.

Vid utarbetandet av detaljplanen beaktas planer på högre nivå på ändamålsenligt sätt i den skala och omfattning som förutsätts av den detaljerade planläggningen, med beaktande av landskapsplanens beteckningar, bestämmelser och styrningsmål så att möjligheterna att genomföra landskapsplanen inte äventyras.

5. Som det konstateras i bestämmelsen för lu-1-området kräver undantag från skyddet ett undantagslov enligt 83 § i naturvårdslagen (9/2023).

I detaljplanens allmänna bestämmelse utfärdas en allmän bestämmelse för buller som styr den fortsatta planeringen av området. Det projekt som ska genomföras ska stämma överens med bestämmelsen. De utfärdade bullerbestämmelserna baserar sig på nuvarande lagstiftning och riktvärden.

#### **Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Inga ändringar.

### 1.5. Säkerhets- och kemikalieverket

1. Enligt Tukes finns det baserat på tillgängliga utredningar och övervakningsuppgifter inget hinder för planändringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas tillräckligt i planläggningen. Målen omfattar också mål för områdesanvändningen som berör funktioner/anläggningar som kan medföra en risk för olyckor.

**Bemötande:**

1. Frågan antecknades.

**Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Inga ändringar.

## 1.6. Österbottens räddningsverk

1. I bemötande till räddningsverket från programmet för deltagande och bedömning har konstaterats att hanteringen av kontaminerat släckvatten beaktas i den mer detaljerade planeringen. Räddningsverket anser att skyldigheten till planeringen för hanteringen av kontaminerat släckvatten bör ges som en allmän planbestämmelse (856/2012, 77 §).

### Bemötande:

1. Planeringen av hur kontaminerat släckvatten ska behandlas ingår i den noggrannare planeringen av en normal investering. I samband med planens allmänna bestämmelser nämns följande under hantering av dagvatten: *"Spridning av smutsigt dagvatten och kontaminerat släckvatten i vattendrag och grundvatten ska förhindras innan de renats. Tomtspecifika planer för hantering av dagvatten ska utarbetas för området. I dessa anges hur dagvatten ska samlas och avledas."* Med smutsigt dagvatten avses i det här sammanhanget också kontaminerat släckvatten. För att förtydliga planbestämmelsen i fråga tilläggs "kontaminerat släckvatten". Ändringen är en liten teknisk korrigering och förutsätter inte att planen läggs fram på nytt enligt 32 § i MBF.

### Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:

- Den allmänna bestämmelsen justeras och korrigeras i fråga om hantering och behandling av dagvatten. **Följande allmänna bestämmelse justeras:** *En plan för hantering av dagvatten ska göras upp för byggnadstiden innan byggnadsarbetena inleds. Planen ska godkännas vid vederbörande myndighet. Vid planeringen ska en tillräcklig dimensionering av infiltrerings- och fördröjningssystem för regn- och smältvatten beaktas. Det ska förhindras att smutsigt dagvatten sprids till vattendrag och grundvatten innan det renas. Tomtspecifika planer för hantering av dagvatten ska utarbetas för området. I planerna anges hur dagvatten ska samlas och avlägsnas. Vid planeringen ska en tillräcklig dimensionering av infiltrerings- och fördröjningssystem för regn- och smältvatten beaktas. Det ska förhindras att smutsigt dagvatten sprids till vattendrag och grundvatten innan det renas*
- **Justeras till följande:** *Innan byggnadsarbetena inleds ska en plan för hanteringen av dagvatten under byggnadsarbetena utarbetas. Planen ska godkännas av behörig myndighet. I planeringen ska det beaktas att infiltrerings- och fördröjningssystem för regn- och smältvatten har en tillräckligt dimensionering. Spridning av smutsigt dagvatten och kontaminerat släckvatten i vattendrag och grundvatten ska förhindras innan de renats. Tomtspecifika planer för hantering av dagvatten ska utarbetas för området. I dessa anges hur dagvatten ska samlas och avledas.*

### 1.7. Jakobstads Vatten

1. Jakobstads Vatten har inget att tillägga till det tidigare utlåtandet. Jakobstads Vatten har inget vatten- eller avloppsnät i den omedelbara närheten av området för planförslaget. Det närmaste avloppet ligger på ca 650 meters avstånd och den närmaste vattenledningen ligger på cirka 1100 meters avstånd från det område som ska planläggas. Om den kommande tomtindelningen är sådan att det nya området ansluts till UPM:s nuvarande tomt behöver Jakobstads Vattens vatten- och avloppsnät inte utvidgas.

#### **Bemötande:**

1. Industriområdet är en självständig enhet med tanke på samhällsteknik. I området finns ett avloppsreningsverk vars kapacitet räcker till för att ta emot avloppsvatten från de nya funktionerna. I fråga om socialvatten finns det ett befintligt nät i området som utvidgningsområdet kopplas till. Det befintliga systemet har anslutits till stadens nät.

#### **Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Inga ändringar

## 1.8. Trafikledsverket

1. Trafikledsverket har inget att yttra om planförslaget.

### **Bemötande:**

1. Frågan antecknades.

### **Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Inga ändringar

### 1.9. Jakobstads museum

1. Alholmens industriområde har långa anor och området har en stor betydelse för stadens industriella historia. När industrialiseringen inleddes på Alholmen fanns det redan sommarstugor både på Alholmen och Hällören.
2. I planen utvidgas industriområdet i förhållande till det nuvarande industriområdet, vilket kan påverka trivseln i området på ett negativt sätt.
3. Planen innehåller emellertid bestämmelser om skötseln av grönområden och om de sköts på rätt sätt skyddar de sommarstugeområdet.

#### **Bemötande:**

1. I planbeskrivningen beskrivs utvecklingen och utvidgningen av industriområdet från och med 1893. Området för industrianläggningen har utvidgats under tidens lopp och den aktuella utvidgningen stämmer överens med gällande landskaps- och generalplaner.
2. Planläggning handlar om att samordna flera olika intressen och vid beslut om planlösningar görs en omfattande bedömning av hur funktionerna kan samordnas. Med tanke på miljö som förändras är det fråga om ett totalt cirka 10,5 hektar stort område i förhållande till den rådande situationen. Genom området utvidgas industriområdet cirka 140 meter mot sommarstugeområdet. Planen stämmer överens med gällande landskaps- och generalplaner.

I samband med utarbetandet av planen gjordes utredningar i fråga om landskapet och den byggda kulturmiljön. Dessutom modellerades placeringen av den struktur som planen möjliggör i miljön.

3. Frågan antecknades.

#### **Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Inga ändringar

1.10. Jakobstads miljö- och byggnadsnämnd 18.6.2025 § 64

1. Miljö- och byggnadsnämnden meddelar att nämnden inte har något att anmärka mot förslaget till detaljplan.

**Bemötande:**

1. Frågan antecknades.

**Ändringar på plankartan/i bestämmelserna:**

- Inga ändringar

## 2. Åsikter

### 2.1. Enskild person

1. Ju mer vetenskapen går framåt, desto mer inser man hur intrikat naturen hänger ihop. Om man rubbar något litet kan hela biotoper rasa ihop. Det förvånar oss att man först går och lovat industrin mark utan att ta hänsyn till vad konsekvenserna blir, eller att ens veta vad som ska byggas.

#### **Bemötande:**

1. Under planprocessen utarbetades ändamålsenliga naturutredningar som har kompletterats när det gäller frågor som kommit fram under projektet (flygekorre). Utredningarnas resultat har presenterats i planbeskrivningen och rapporterats som egna bilagor till materialet. Planens konsekvenser för naturen har bedömts i planbeskrivningen. Under planprocessen framkom inga sådana frågor som skulle hindra planläggningsprojektets framskridande på grund av naturvärden.

Planläggning handlar om att samordna flera olika intressen och vid beslut om planlösningar görs en omfattande bedömning av hur funktionerna kan samordnas. Vid utvecklingen av industriområdet är strävan att utnyttja alla tillgängliga synergier av den befintliga verksamheten och effektivisera användningen av nuvarande tillgångar och biflöden. Om de befintliga planerna genomfördes någon annanstans skulle detta innebära att ett helt nytt industriområde anläggs någon annanstans och att en enorm infrastruktur och ett massivt nät måste byggas, och att konsekvenserna för miljön skulle bli väldigt stora.

Den mer detaljerade planeringen av projektet sker på ett för industriverksamhet typiskt sätt, baserat på förutsättningarna för processen för den kommande verksamheten. Olika lösningar är beroende av leverantören av processen. Av denna orsak är det inte ändamålsenligt att beskriva eller fastställa frågan detaljerat i samband med planprocessen. De mer detaljerade lösningarna och planerna presenteras efter projektets investeringsbeslut. Verksamheten förutsätter vanligtvis olika typer av tillstånd och förfaranden som styr den detaljerade planeringen bland annat med tanke på skyddsavstånd, buller, lukter, förvaring och lagring. I planbestämmelserna styrs hur dessa punkter ska beaktas i en sådan skala som det är motiverat enligt kraven i lagen om områdesanvändning.

Med tanke på miljö som förändras är det fråga om ett totalt cirka 10,5 hektar stort område i förhållande till den rådande situationen. Genom området utvidgas industriområdet cirka 140 meter mot sommarstugeområdet. I detaljplanen fastställs områden vars status fastställts till skyddsområde. För denna del stärker och förbättrar också detaljplanen framgångsmöjligheterna för naturen och organismerna i området. Utöver detta bör det beaktas att planen med undantag av en liten del stämmer överens med de gällande landskaps- och generalplanerna, vilket innebär att planeringen också styrs av planer på högre nivå.

## 2.2. Enskild person

1. Anmärkningen gäller tomtens avstånd Hällörsvägen 42, till det planlagda industriområdet, särskilt med säkerhet i åtanke. I planförslaget konstateras att objektens konsulteringszoner ska vara minst 1 km. Mellan planområdets skyddszon och det närmaste objektet i det värdefulla området i fråga (Hällörsvägen 42) kvarstår cirka 90 meter.
2. Anmärkningen gäller tomtens trivsel på Hällörsvägen 42. Bild 53 Fotomontaget 1 gällande byggnadernas +35 m och de tornaktiga konstruktionernas + 60 m inverkan och närhet. Vi anser inte att konsekvenserna kan uppfattas som lindriga. Tvärtom skulle dylika byggnader ha en negativ effekt då träden, även då de har löv, inte kan täcka in så höga konstruktioner.

### **Bemötande:**

1. Bestämmelsen i fråga är landskapsplanens bestämmelse för området. Ett SEVESO-område är en konsulteringszon som fastställts av myndigheterna och som definieras runt industrianläggningar av denna typ. För en produktionsanläggning som övervakas av Tukes fastställs en konsulteringszon och för planändringar och betydande byggande inom dess gränser ska utlåtande begäras av Tukes och räddningsmyndigheten.

En konsulteringszon är inte samma sak som skyddszon eller skyddsavstånd, utan syftet med zonen är att säkerställa att objekt som omfattas av olycksrisker beaktas tillräckligt vid planeringen av markanvändningen. Konsulteringszonen är anstaltsspecifik och börjar vanligtvis från anläggningen fastighetsgräns.

TUKES har framfört följande om planförslaget: ***”Enligt Tukes finns det baserat på tillgängliga utredningar och övervakningsuppgifter inget hinder för planändringen.***

*Enligt Tukes har de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktats tillräckligt i planläggningen. Målen omfattar också mål för områdesanvändningen som berör funktioner/anläggningar som kan medföra en risk för olyckor.”*

2. I fråga om Hällörsvägen 42 uppstår landskapskonsekvenser för objektet i fråga, men konsekvensernas styrka beror på årstiden och observationspunkten i gårdsområdet. I sin helhet bildar landskapskonsekvenserna till fritidsbyggnadsplatsen i fråga inga orimliga konsekvenser för fritidsboendet. Fritidsbebyggelsen används huvudsakligen på sommaren då lövträden skymmer vyerna till området. Utöver detta bör det beaktas att planen med undantag av en liten del stämmer överens med de gällande landskaps- och generalplanerna, vilket innebär att planeringen också styrs av planer på högre nivå.

### 2.3. Enskild person

1. Det framgår att den föreslagna industriella verksamheten planeras ca 100–140 meter från befintligt fritidsbebyggt område. Trots att en 3D-modell finns, saknas tydliga vybilder från de mest utsatta fritidshusen. Det gör det svårt att bedöma den verkliga visuella påverkan. Vi föreslår att kompletterande vybilder tas fram från flera specifika fritidshus, både dag- och kvällstid/sommar- och vintertid.
2. I den nya generalplan som för närvarande utarbetas anvisas det område som markerats med lu0-1 med beteckningen lu0-3. Det innebär att området enligt aktuell kunskap har ett betydligt högre naturvärde än vad som framgår i detaljplaneförslaget. Den lägre klassificeringen i planen är därför missvisande och riskerar att försvaga skyddet för ett ekologiskt känsligt område. Vi föreslår att det område som idag klassats som lu0-1 uppdateras till lu0-3, i enlighet med den kommande generalplanen.
3. Flygekorrarnas passage bedöms fungera via ett smalt grönstråk över Larsmovägen. Vi anser detta vara en alltför osäker lösning. Flygekorrar är känsliga för avbrott i livsmiljön, och ett så smalt stråk riskerar att bryta den ekologiska konnektiviteten.
4. För buller hänvisar man till gränsvärden, utan att några simuleringar eller scenarier redovisats. Ljus- och reflexpåverkan nämns inte alls. Stress hos såväl människor som flygekorrar påverkas av buller och olika ljudfrekvenser. Enbart begränsningar i decibelnivåer förklarar inte den möjliga ljudförorening närmiljön på Hällören utsätts för. Vi föreslår att bullersimuleringar görs utifrån verkliga scenarier med olika vindförhållanden och frekvenser, där kontinuitet i tid beaktas. Vi önskar också att föreskrifter och riktad belysning, begränsade ljudnivåer nattetid och reflexskydd införs.
5. Även om fritidsområdet inte ingår i den geografiska planytan omfattas det i praktiken av planens konsekvenser. Detaljplanen ändrar karaktären och användningen av Hällörsvägen, medför ökad tung trafik samt industriell verksamhet i direkt anslutning till fritidshusen, påverkar upplevelsevärden som tystnad, ostördhet och naturmiljö, skapar potentiella säkerhetsrisker samt riskerar att försämra fastighetsvärden och framtida rekreationsanvändning i området. Vi förutsätter att detta också beaktas i planbeskrivning, konsekvensbedömning och kommunikation med berörda parter.
6. Därmed hoppas vi på att de frågor som villaägarna ställt – bland annat rörande planerad vattenförsörjning och eventuell påverkan på andra anslutningar, fastighetsvärde och arrendevillkor – kunde bemötas. Diskussioner kunde inledas inom ramen för denna planprocess.
7. Ifall industrins närvaro enligt denna plan blir ännu mer märkbart befärar vi att det upplevda värdet av sommarstugan som rekreation kommer att minska ytterligare. Risker finns att villaägarna då inte längre vill bo ute på villan hela sommaren och upprätthålla området på längre sikt. Vi föreslår att områdets fortlevnad tas fram innan planen godkänns. Vi önskar också kriterier för ekonomisk kompensation eller garanti mot värdeminskning.

**Bemötande:**

1. I planens förslagsskede utarbetades tilläggsfotomontage från sommarstugeområdet på Hällörens udde i riktning mot T/kem-området. Fotomontagen har utarbetats enligt försiktighetsprincipen, så att säga i enlighet med tidpunkten för de starkaste konsekvenserna. I detta fall användes en tidpunkt där träden inte har några löv och vyn i riktning mot industriområdet skulle vara som kraftigast. På sommaren när träden har löv skymms vyn till byggnadsmassan i industriområdet nästan helt och byggnadsmassan syns endast svagt.

Hällörens sommarstugeområde ligger i ett väldigt vegetationstäckt område och största delen av villastrukturen ligger i mitten eller i de norra delarna av udden. Under planarbetet har man både genom terrängbesök och 3D-modelleringar undersökt området väldigt noggrant och sökt eventuella objekt dit konstruktionerna kan synas. Bedömningen av landskapskonsekvenserna för Hällörens udde och till andra platser har beskrivits under punkt 7.5 i planbeskrivningen.

2. Detaljplanens beteckning luo-1 samt den aktuella generalplanens luo-3-bestämmelser stämmer överens med varandra med skillnaden att man i detaljplanebeteckningen specificerar att skyddet av området grundar sig på en art, eftersom en detaljplan är en mer detaljerad planform än en generalplan, som i enlighet med sitt namn är mer generell. I fråga om planbestämmelserna finns det ingen konflikt mellan den aktuella generalplanen och denna detaljplan.
3. Frågan antecknades. Flygekorrens möjligheter att röra sig har beskrivits och konsekvenserna bedömts under punkt 7.4 i planbeskrivningen. EV/s-området är tillsammans med Hällörens område av sådan karaktär att flygekorren har goda möjligheter att förflytta sig mellan träden från Hällören söderut över Larsmovägen.
4. I detaljplanens allmänna bestämmelse utfärdas en allmän bestämmelse för buller som styr den fortsatta planeringen av området. Det projekt som ska genomföras ska stämma överens med bestämmelsen. De utfärdade bullerbestämmelserna baserar sig på nuvarande lagstiftning och riktvärden.

Den mer detaljerade planeringen av projektet sker på ett för industriverksamhet typiskt sätt, baserat på förutsättningarna för processen för den kommande verksamheten. Olika lösningar är beroende på leverantören av processen. Av denna orsak är det inte ändamålsenligt att beskriva eller fastställa frågan detaljerat i samband med planprocessen. De mer detaljerade lösningarna och planerna presenteras efter projektets investeringsbeslut. Verksamheten förutsätter olika typer av tillstånd och förfaranden som styr den detaljerade planeringen bland annat med tanke på skyddsavstånd, buller, lukter, förvaring och lagring. I planbestämmelserna styrs hur dessa punkter ska beaktas i en sådan skala som det är motiverat enligt kraven i lagen om områdesanvändning.

Se punkt 3 i fråga om flygekorre.

5. Värdeklassen och värdena i Hällörens område har identifierats och beskrivits i planbeskrivningen. Konsekvenserna har bedömts på ändamålsenligt sätt i

planbeskrivningen och konsekvensbedömningen och har kompletterats vartefter att planprocessen framskridit.

Under planprocessen har de befintliga utredningsuppgifterna kompletterats för enskilda byggplatser. I 9 § i lagen om områdesanvändning konstateras följande: *"En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser av planen, utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser."*

Enligt vår tolkning har det befintliga materialet och utredningarna utarbetats på ett korrekt sätt för att konsekvenserna ska kunna bedömas i den skala och utsträckning som bestämmelserna kräver.

Planläggning handlar om att samordna flera olika intressen och vid beslut om planlösningar görs en omfattande bedömning av hur funktionerna kan samordnas. Med tanke på miljö som förändras är det fråga om ett totalt cirka 10,5 hektar stort område i förhållande till den rådande situationen. Genom området utvidgas industriområdet cirka 140 meter mot sommarstugeområdet. Som det konstateras i bestämmelsen i lagen om områdesanvändning, finns det också andra objekt för bedömningen än kulturhistoriska värden och naturens mångfald. I planbeskrivningen har strävan varit att behandla alla faktorer som styr markanvändningen och skapa en helhet som kan förverkligas med beaktande av olika delområden. Konsekvenserna har bedömts i planbeskrivningens konsekvensbedömning och planlösningen skapar enligt vår tolkning inte någon sådan helhetslösning där beaktande av alla delområden skulle orsaka oskäliga olägenheter i en sådan skala att konsekvenserna skulle vara sådana att planlösningen står i konflikt med de utfärdade bestämmelserna.

I detaljplanen utfärdas en allmän bestämmelse för buller som styr den fortsatta planeringen av området. Det projekt som ska genomföras ska stämma överens med bestämmelsen. De fastställda bullerbestämmelserna är gränser som baserar sig på gällande lagstiftning och riktvärden.

I detaljplanen anvisas en ny plats för Hällörsvägens anslutning samt en förbindelse till industriområdet. Förbindelsen i fråga är inte avsedd att betjäna trafiken i riktning mot industriområdet, utan är en räddningsväg som används vid behov. Planens konsekvenser för Hällörsvägen sträcker sig endast till detta område.

Under planprocessen utarbetades ändamålsenliga naturutredningar som har kompletterats när det gäller frågor som kommit fram under projektet (flygekorre). Utredningarnas resultat har presenterats i planbeskrivningen och rapporterats som egna bilagor till materialet. Planens konsekvenser för naturen har bedömts i planbeskrivningen. Under planprocessen framkom inga sådana frågor som skulle hindra planläggningsprojektets framskridande på grund av naturvärden.

Enligt vår tolkning orsakar planlösningen inga oskäligen olägenheter för sommarstugeområdets ägare när det gäller byggnadernas värde.

6. Se punkt 5. Enligt vår tolkning orsakar planlösningen inga oskäligen olägenheter för sommarstugeområdets ägare när det gäller byggnadernas värde. Att planera och bygga infrastruktur till Hällörens villaområde försvåras inte i och med en eventuell utbyggnad av industriområdet. Att flytta Hällörsvägen i nödvändig mån och att bygga ny anslutning till Larsmovägen ligger på industrins ansvar. I gällande generalplan anges Hällörens villaområde som en stadspark vilket gör det omöjligt att ta fram en detaljplan med tomter och byggrätt. I förslaget till den nya generalplanen anges Hällörens villaområde som ett område för fritidsbostäder (RA/s), där den nya beteckningen gör det möjligt att i en framtida detaljplan registrera tomter och fördela byggrätter med övriga bestämmelser. Det ger villaägarna mycket säkrare villkor vad gäller arrendemöjligheter och eventuella tomtköp i framtiden. Denna ändring påverkar också värdet av fastigheterna i en positiv riktning.
7. Se punkt 5. Enligt vår tolkning orsakar planlösningen inga oskäligen olägenheter för sommarstugeområdets ägare när det gäller byggnadernas värde. Skyddsområden som är inplanerade mellan industrin och villaområdet har utformats så att den negativa påverkan för villabornas rekreativevärde blir så liten som möjligt. Villaområdets status och dess kontinuitet förstärks betydligt då området skyddas i generalplanen med beteckningen RA/s (område för fritidsbostäder, område där miljön bevaras) och mrky-12 (byggd kulturmiljö och kulturlandskap som är betydande på landskapsnivå).

## 2.4. Enskild person

1. Vi är sommarstugeägare (Hällörsvägen 47) sedan februari 2021. Stadsgeodeten sa då att det inte finns några planer på att UPM skulle bygga ut mot Hällören. Att så ändå föreslås bli fallet nu några år senare gör oss väldigt besvikna. För såväl skogen, djur- och växtlivet samt för oss stugägare skulle det vara förödande om fabriksområdet kom ännu närmare vårt idylliska område på Hällören. Stugorna mister sitt värde och vi skulle inte längre kunna njuta av naturen och lugnet. Vi är mycket besvikna över att staden prioriterar fabriken och ekonomiska intressen framom naturen och oss stugägare.

### **Bemötande:**

1. Värdeklassen och värdena i Hällörens område har identifierats och beskrivits i planbeskrivningen. Konsekvenserna har bedömts på ändamålsenligt sätt i planbeskrivningen och konsekvensbedömningen och har kompletterats vartefter att planprocessen framskridit.

Under planprocessen har de befintliga utredningsuppgifterna kompletterats för enskilda byggplatser. I 9 § i lagen om områdesanvändning konstateras följande: *"En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser av planen, utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser."*

Enligt vår tolkning har det befintliga materialet och utredningarna utarbetats på ett korrekt sätt för att konsekvenserna ska kunna bedömas i den skala och utsträckning som bestämmelserna kräver.

Planläggning handlar om att samordna flera olika intressen och vid beslut om planlösningar görs en omfattande bedömning av hur funktionerna kan samordnas. Med tanke på miljö som förändras är det fråga om ett totalt cirka 10,5 hektar stort område i förhållande till den rådande situationen. Genom området utvidgas industriområdet cirka 140 meter mot sommarstugeområdet. Som det konstateras i bestämmelsen i lagen om områdesanvändning, finns det också andra objekt för bedömningen än kulturhistoriska värden och naturens mångfald. I planbeskrivningen har strävan varit att behandla alla faktorer som styr markanvändningen och skapa en helhet som kan förverkligas med beaktande av olika delområden. Konsekvenserna har bedömts i planbeskrivningens konsekvensbedömning och planlösningen skapar enligt vår tolkning inte någon sådan helhetslösning där beaktande av alla delområden skulle orsaka oskäliga olägenheter i en sådan skala att konsekvenserna skulle vara sådana att planlösningen står i konflikt med de utfärdade bestämmelserna.

Under planprocessen utarbetades ändamålsenliga naturutredningar som har kompletterats när det gäller frågor som kommit fram under projektet (flygekorre). Utredningarnas resultat har presenterats i planbeskrivningen och rapporterats som egna bilagor till materialet. Planens konsekvenser för naturen har bedömts i

planbeskrivningen. Under planprocessen framkom inga sådana frågor som skulle hindra planläggningsprojektets framskridande på grund av naturvärden.

Utöver detta bör det beaktas att planen med undantag av en liten del stämmer överens med de gällande landskaps- och generalplanerna, vilket innebär att planeringen också styrs av planer på högre nivå.

Enligt vår tolkning orsakar planlösningen inga oskäligen olägenheter för sommarstugeområdets ägare när det gäller byggnadernas värde.