

Ändring av detaljplan (ÄDP) för del av Hammars samhälle (del av Hammar 7:51, 7:52 och 7:53)

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med denna ändring av detaljplan är att möjliggöra en långsiktigt hållbar markanvändning genom att ändra den norra delen av det gällande industriområdet (J) till verksamhetsmark (Z). Genom denna ändring skapas en buffertzon mellan befintliga och planerade bostäder samt det kvarvarande industriområdet, vilket bidrar till att säkerställa en god boendemiljö med begränsad omgivningspåverkan från verksamheter.

Vidare syftar planen till att anpassa byggrätter och bestämmelser så att nuvarande och framtida användning av marken bättre överensstämmer med rådande behov och förutsättningar. Genom att begränsa möjligheten till tyngre industriell verksamhet och reglera bebyggelsehöjder och avstånd, säkerställs en harmonisk övergång mellan bostadsområden och verksamhetsytor.

Planändringen skapar även förutsättningar för en framtida detaljplanering av angränsande områden för bostadsändamål, i enlighet med kommunens intentioner och övergripande planeringsmål.

Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap 17 § har planförslaget varit ute på granskning under tiden mellan [2025-06-26](#) och [2025-08-21](#). Berörda sakägare (fastighetsägare), kommunala instanser, statliga myndigheter, organisationer och övriga berörda har beretts tillfälle att ta del av granskningshandlingarna. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till sakägare och funnits tillgängligt på Samhällsbyggnad Sydnärkes/byggförvaltningens hemsida. [Några sakägare har begärt och fått förlängd svarstid, se nedan.](#) Under granskningsskedet har 6 yttranden inkommit. Yttrandena är bifogade i sin helhet i denna samrådsredogörelse men vissa namnuppgifter har tagits bort utifrån GDPR-krav. Alla synpunkter som rör ändringen av detaljplanen kommenteras i samrådsredogörelsen och de smärre justeringar som görs i planförslaget redovisas.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2025-08-21
2. Lantmäteriet	2025-07-24
3. Trafikverket	2025-08-08

4. Samhällsbyggnad Sydnärke	2025-08-21
5. Tekniknämnden	2025-09-16
6. Nerikes brandkår	2025-06-27

Det är viktigt att inledningsvis poängtera följande. Handläggning sker som en ändring av detaljplan (ÄDP). Det innebär att endast planbestämmelser som läggs till, ändras eller tas bort är föremål för prövning. Planbestämmelser som behålls oförändrade i den underliggande detaljplanen kommer fortsätta gälla och kan inte ifrågasättas inom ramen för denna planprocess. Det innebär att synpunkter som inte berör föreslagna ändringar eventuellt inte heller kommenteras eller kan leda fram till förändringar i antagandeförslaget (ÄDP:n).

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Bedömning 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 ändringen av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Se bilaga 1

Kommentar:

Den yta som inte får bebyggas (prickmark) i ändringsområdets nordöstra del förändras inte jämfört med gällande/underliggande detaljplan. Det innebär att det förslag som lyftes i granskningsskedet om att ta bort prickmarken utgår och inför antagande återgår det till samma förslag som i samråds-skedet, det vill säga prickmarken ligger kvar oförändrad och ingen förändring görs i underliggande detaljplan. Skälet är som beskrivs i länsstyrelsens yttrande att det finns osäkerheter vad gäller markens stabilitet i detta parti vilket skulle kräva undersökningar för att bedöma lämpligheten med en byggrätt i detta läge.

I granskningsförslaget har, jämfört med samrådsförslaget och gällande/underliggande detaljplan, en byggrätt tillkommit även längs befintlig industri-/verksamhetsbyggnads västra fasad. Den nya byggrätten ligger på mark som sluttar svagt från fasaden samt mot norr. Någon ras- och skredrisk föreligger därför inte samtidigt som befintlig dagvattenavrinning leds från fasad och i huvudsak mot norr inom fastigheten. Ytan är redan bebyggd med två mindre tillbyggnader/väderskydd, en stationär container, småramp till industri-/verksamhetsbyggnadens bottenplan samt längst i norr en större ramp ner till källarplanet. De befintliga tillbyggnaderna begränsas höjdmässigt till bottenplan eller lägre i industri-/verksamhetsbyggnaden varför högsta nockhöjd för den nya byggrätten regleras till

max 5 meter, varför någon tillbyggnad i full höjd inte kan bli aktuell. Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information.

Planbeskrivningen kommer kompletteras med information om att cisterner med olja har funnits inom planområdet och att vid byggnation kan undersökningar av föroreningar behöva göras. Dessa cisterner tankades via hamnen och användes tidigare till glasugnarna. Under 2024 orsakade högt vattenflöde samt markarbete att olja läckte ut i viken. Då olja har hanterats inom området kan det innebära att marken är förorenad. Ändringen av detaljplanen kräver i sig ingen utredning då användningen inom även fortsatt kommer vara mindre känslig markanvändning (MKM).

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Lantmäteriet har inkommit med ett yttrande, se **bilaga 2**

Kommentar:

Precis som tydliggörs i yttrandet är det PDF-versionen (motsvarar en digital bild) av den gällande/underliggande detaljplanen, kompletterad med ändringar, som utgör den juridiskt gällande handlingen. Alla bestämmelser som ändras redovisas storleksmässigt såväl som vad gäller tydlighet i samma skala som befintliga bestämmelser. PDF-formatet är inzoomningsbart, det vill säga att det går i princip steglöst att zooma in så mycket som önskas för att tolka plangränser och bestämmelser. I det fall man väljer att skriva ut hela plankartan i A4-format blir det förstås svårt att se alla detaljer men originalformatet i gällande/underliggande detaljplan är en pappersutskrift i A1-format. Det går å andra sidan att i datormiljön förstora önskad del av detaljplanen och skriva ut den förstörade delen för att få full läsbarhet. Såväl digitalt som i utskriftsversion håller ändringen av detaljplanen (ÄDP:n) minst samma tydlighet som originalhandling. Påståendet att tydlighetskravet eventuellt inte uppnås avvisas således.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har inkommit med ett yttrande, se **bilaga 3**

Kommentar:

- (TRV hade inga synpunkter)

4. Samhällsbyggnad Sydnärke

Sammanfattning:

Samhällsbyggnad Sydnärke har inkommit med ett yttrande, se **bilaga 4**

Kommentar:

Det är korrekt att en del av vad som idag är en fastighet med två bostadshus på mark reglerad för industriändamål (J), efter ändringen av detaljplanen i stället regleras för verksamheter (Z), en användning som är kompatibel med bostäder. Eftersom verksamhetsmarken har samma ägare som bostäderna avgör fastighetsägaren själv i vilken utsträckning denne vill använda den aktuella marken för verksamheter. Det vill säga att inga upplag, exempelvis, uppstår "in på husknuten" med mindre än att fastighetsägaren själv bestämmer att så ska ske.

Motsvarande yta öster om fastigheten med två bostadshus, på mark reglerad för industriändamål (J), har en annan ägare. Här har ägaren till bostadsfastigheten inte rådighet över hur verksamhetsmarken kommer att användas. Den mark som i ändringsplanen föreslås bli verksamhetsmark (Z) är gällande detaljplan (precis som bostäderna) reglerad för industriändamål (J). Marken har sedan industriområdet och bostäderna tillkom använts som parkering och upplag i olika utsträckning. Ändringen till verksamhet (Z) gör i sak ingen skillnad. I yttrande skrivs följande "...ett upplag (som kan bli hur högt som helst) eller en parkering till verksamheterna precis bakom villorna vilket kan innebära en större störning än en högre industribyggnad". Eftersom marken i gällande detaljplan utgörs av så kallad prickmark där byggnader inte får uppföras så faller liknelsen med industribyggnader. Att den västra verksamhetsytan skulle ligga precis bakom villorna stämmer inte. Den ligger framför villorna och avståndet är som minst över 50 meter från det norra bostadshuset, över 60 meter från det södra. Och åter igen, användningen verksamhet (Z) är kompatibel med bostäder eftersom verksamheten ska ha begränsad omgivningspåverkan. Slutligen, oaktat ovanstående kommentarer, gränsar verksamhetsområdet efter ändringen tills vidare till mark reglerad som industri (J). En eventuell bedömning av lämpligheten mellan bostäder och verksamhet blir aktuell först i en kommande detaljplan där bostadsändamålet provas för de befintliga bostadshusen.

Eftersom den gällande/underliggande detaljplanens grundkarta är närmare 60 år gammal och vars innehåll bara fragmentariskt överensstämmer med vad som finns på platsen idag finns en inbyggd tolkningsproblematik. Även skalriktigheten i den gällande/underliggande detaljplanen är tveksam. Det är därför svårt att relatera gränser till dagen verklighet. Av det skälet har ett tolkningsstöd lagts in i planbeskrivningen, där de plangränser som gäller efter ändringen lagts in på en ny uppdaterad grundkarta. Där kan man se att den byggnad som nämns är belägen utanför ändringsområdet eftersom ändring i söder följer gränsen till fastigheten Hammar 7:53. Med hjälp av detta tolkningsstöd bör det även i övrigt bli enklare att just tolka ändringsplanen i förhållande till hur området är bebyggt och fastighetsindelad idag.

Den information som erhållits under planarbetet är att så som verksamheterna inom ändringområdet bedrivs idag har de begränsad omgivningspåverkan. Men det är givetvis tillståndsmyndigheten som vid varje givet tillfälle avgör om så är fallet.

5. Kultur- och tekniknämnden

Sammanfattning:

Kultur- och tekniknämnden har inkommit med ett yttrande, se bilaga 5

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att en huvudvattenledning passera delvis genom ändringsområdet likväl som nära ändringsområdet. Ledningar och kablar med ledningsrätt, servitut eller inom gemensamhetsanläggningar har samma skydd efter ändringen av detaljplanen som innan.

6. Nerikes brandkår

Sammanfattning:

Nerikes brandkår har inkommit med ett yttrande, se bilaga 7.

Kommentar:

- *(Nerikes brandkår hade inga synpunkter)*

Fortsatt handläggning:

Samhällsbyggnad Sydnärke har bedömt att, med de justeringar som redovisas under rubrikerna kommentarer ovan, det är lämpligt att gå vidare till antagande av ändringsplanen (ÄDP:n).

Samrådsredogörelsen har upprättats av K-Konsult Karlskoga i samråd med Samhällsbyggnad Sydnärke

Bosse Björk
Planarkitekt
K-Konsult Karlskoga

Rickard Andersson
Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnad Sydnärke