

Samrådshandling - *samråd 8-28 jan 2025*

Dec 2024

Dnr: KS 2018-124



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Del av Hammars samhälle

(del av fastigheterna Hammar 7:51, 7:52 och 7:53)



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park...), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar över annans mark och en lång rad andra egenskaper. Exakt vilka varierar i olika planer. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny. Delar av innehållet i en detaljplan kan dock ändras genom ett särskilt förfarande som kallas *Ändring av detaljplan (ÄDP)*.

PLANPROCESSEN

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökad förfarande.

Denna ändring av detaljplan (ÄDP) följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplaner tillämpas i de flesta fall ett standardförfarande enligt PBL kap 5 §7. Planprocessen inleds med att förutsättningar och redovisning av vad som föreslås förändras sammanställs i en planbeskrivning och en plankarta (andra dokument kan också förekomma vid behov) - ett planförslag. När arbetet kommit tillräckligt långt genomförs ett **samråd**. Kommunen samråder om planförslaget med sakägare (vanligen fastighetsägare och boende inom eller strax utanför planområdet), kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter med flera. Efter samrådet bearbetas och justeras planförslaget utifrån inkomna synpunkter.

Planförslaget skickas därefter ut för **granskning** vilket ger samma sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter etc ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Framförallt ges möjlighet att ta del av de ändringar som gjorts mellan samråd och granskning.

Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen går till **antagande**. Beslut tas i Kommunfullmäktige, men i vissa fall är antagandebesluten delegerade till kommunstyrelse eller en utsedd förvaltning. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som skriftligen framfört synpunkter under samråd eller granskning och inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen **laga kraft** tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.

ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)

Del av Hammars samhälle

(del av fastigheterna Hammar 7:51, 7:52 och 7:53)

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta (ursprunglig plankarta från 1965), med ändringar
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bakgrund och syfte



Ändringsområdet markerat med röd linje på en aktuell ortofotobild med fastighetsgränser.

Ägaren till fastigheterna Askersund Hammar 7:1, 7:51, 7:52 och 7:54, belägna längs östra sidan av Sundsholmsvägen inom Hammar samhälle, inkom 2018-05-22 med ansökan om planbesked. Fastighetsägaren önskade ersätta gällande detaljplan med syfte att skapa byggrätter för bostäder på fastigheten Hammar 7:1. Som ett första steg att möjliggöra detta måste ett tillräckligt avstånd säkerställas mellan framtida bostäder och industriverksamheten söder om denna.

Syftet med denna planändring (ÄDP) är att ändra den norra delen av gällande detaljplan (från 1965) för industriområdet (tidigare Hammars Glasbruk), från nuvarande industriändamål (J) till verksamhet (Z) eftersom den användning som bedrivs inom ett sådant Z-område ska ha begränsad omgivningspåverkan. Användningen verksamhet (Z) är därför förenlig med bostäder och skapar en nödvändig buffert till kvarvarande industriområde. Ändringsområdet berör delar av fastigheterna Askersund Hammar 7:51, 7:52 och 7:53.

Läge och omfattning



Hammar är en tätort i Askersunds kommun, belägen cirka 10 km söder om huvudorten Askersund, Hammar ligger strax öster om riksväg 50 och söder om Stora Hammarsundet vid sjön Vättern.

Området som ändringen avser omfattar fastigheterna Hammar 7:51, Hammar 7:52 och Hammar 7:53.

Areal

Ändringsområdets areal är drygt 25 000 m² (2,5 ha).

Markägarförhållande

All mark inom ändringområdet har privata markägare.

Förnyat planuppdrag

Ett planarbetet med syfte att skapa byggrätter för ett 20-tal villatomter pågick för samma delar av fastigheten Askersund Hammar 7:1 under åren 2006-2007. Arbetet kom därefter att pausas varpå det åter aktualiserades under 2017. Ett utredningsarbete och en sammanställning av planeringsförutsättningarna gjordes 2017-2018, vilka tog hänsyn till förändringar i lagstiftning med mera som bedömdes kunna påverka genomförbarheten. Slutsatsen blev att det fortfarande skulle vara möjligt att genomföra en planläggning med det ursprungliga syftet.

Kommunstyrelsen beslutar 2018-09-04 att ge positivt planbesked och samtidigt ge ett förnyat uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Hammar 7:1 m fl i Askersunds kommun.

Uppdraget har senare kommit att delas i två planprocesser, vilket beskrivs närmare nedan under rubriken *Detaljplanens huvuddrag*, varav denna handling avser ändring av detaljplan (ÄDP) för delar av fastigheterna Hammar 7:51, 7:52 och 7:53.

Planprocessen

Denna ändring av detaljplan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon

fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna ändring av detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Enligt 2 kap 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap miljöbalken, följas vid planläggning. Det planförslaget medger bedöms inte medföra några förändringar som kan innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande/underliggande detaljplan



Rubricering: *Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Hammars samhälle*
Lagakraft: 1965-04-23.

Med underliggande detaljplan avses den detaljplan som utgör utgångsläget för ändringarna och där vissa bestämmelser avses att ändras eller tas bort samt att nya bestämmelser kan läggas till. De bestämmelser som inte ändras gäller oförändrat.

Syftet med gällande detaljplan från 1965 var att utvidga det redan då befintliga industriområdet (Hammars glasbruk) mot söder. Området reglerade för industriändamål (J). Tolkningen för industriändamål enligt gällande lagstiftningen 1965 (från Boverkets planbestämmelsekatalog för J i detaljplaner mellan 1949-1969) var att *”industriändamål får finnas i sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas inom industriområdet i den utsträckning som fodras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området”*.

Att det fanns enstaka bostäder inom ett industriområde, exempelvis en disponentvilla, var vi den här tiden inte helt ovanligt.

Genom gällande detaljplan, vilken vann laga kraft före 1975, är strandskyddet upphävt inom hela planområdet.

Översiktsplan

I gällande tematiska tillägg till översiktsplanen (TÖP) från 2016 finns ett godkänt LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) som medger ett extra särskilt skäl att göra undantag från strandskyddslagstiftningen vid planläggning.

Även i övrigt har planförslaget stöd i gällande översiktsplan (ÖP).

ÄNDRINGSPLANENS HUVUDDRAG

Syftet med denna planändring (ÄDP) är att ändra den norra delen av gällande detaljplan (från 1965) från nuvarande industriändamål (J) till verksamhet (Z) eftersom den användning som får bedrivas inom ett Z-område ska ha begränsad omgivningspåverkan. Användningen verksamhet (Z) är därför förenlig med bostäder och skapar på så sätt en buffert mellan befintliga bostäder och de ytor där renodlad industriverksamhet bedrivs. Genom ändringen kan de befintliga bostäderna (två villor som idag är belägna på industrimark (J) planläggas för bostadsändamål. Ändringsområdet berör delar av fastigheterna Askersund Hammar 7:51, 7:52 och 7:53.

Denna ändring av detaljplan ska efter laga kraft följas upp med en ersättning av detaljplan för de ytor inom Hammar 7:1 där nya bostäder önskas byggas plus för två befintliga bostadshus söder därom (båda belägna på fastigheten Askersund Hammar 7:53) vilka omnämns i stycket ovan. Dessa bostadshus ligger på mark reglerad för industriändamål (J) i gällande detaljplan och behöver för att långsiktigt kunna bevaras och utvecklas som privatbostäder regleras om för bostadsändamål (B).

De två planeringsstegen kommer tillsammans att skapa de nya byggrätter för bostäder som planbeskedet avser och som beskrivs i syftet för planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse, användningssätt med mera

Ändringsområdet är planläggningsmässigt en del av det gamla industriområdet som ursprungligen härbargerade Hammars glasbruk (1854-1992). I södra delen av industriområdet fortsatte verksamheter inom glashantering, främst i form av glasåtervinning (Svensk Glasåtervinning), men från 2008 även produktion av så kallat skumglas (Hasopor).



Dessa båda bostadshus ligger inom det planlagda industriområdet men utanför denna ändringsplan (ÄDP).

Inom den nordligaste delen av industriområdet har det efter att glasbruket lades ner 1992 inte förekommit någon tyngre industriverksamhet. Verksamheterna har huvudsakligen utgjorts av lagerhållning och kontor för de aktiva företagen inom området. Under en period nyttjades flera byggnader av Försvarmakten för lagerhållning. En mindre mekanisk verkstad finns kvar, liksom en småskalig betongtillverkning. Samma fastighetsägare som ansökt om planbesked för bostadsutveckling ägde även den norra delen av industriområdet när planläggningen påbörjades, därefter har två fastigheter med industribyggnader avyttrats under pågående planprocess.

Norr om industriområdet finns två bostadshus inklusive några uthus som ursprungligen hörde till industrin, en disponentvilla och ett äldre bostadshus. Därtill en byggnad som längre tillbaka i tiden innehöll en mindre matvarubutik men därefter bland annat fungerat som föreningslokal (Strandgården). För närvarande används byggnaden av fastighetsägaren som ett tillfälligt kontor. I nordvästra delen av det planlagda industriområdet finns även en äldre personalparkeringsyta som idag delvis används som upplag men som även är tillfart till ovan nämnda föreningslokal samt en allmän iläggingsramp och några båthus längs stranden.



Den här lager- och kontorsbyggnaden samt de silos som skymtar bakom densamma ingår i den nu aktuella ändringsplanen (ÄDP).

Ändringsområdet omfattar ytor där ingen aktiv verksamhet pågår (runt de befintliga bostäderna med omgivande trädgårdar) men även ytor och byggnader med verksamheter, som har begränsad omgivningspåverkan, i form av lager, kontor och två småskaliga verksamheter samt transporter till och från anläggningen.

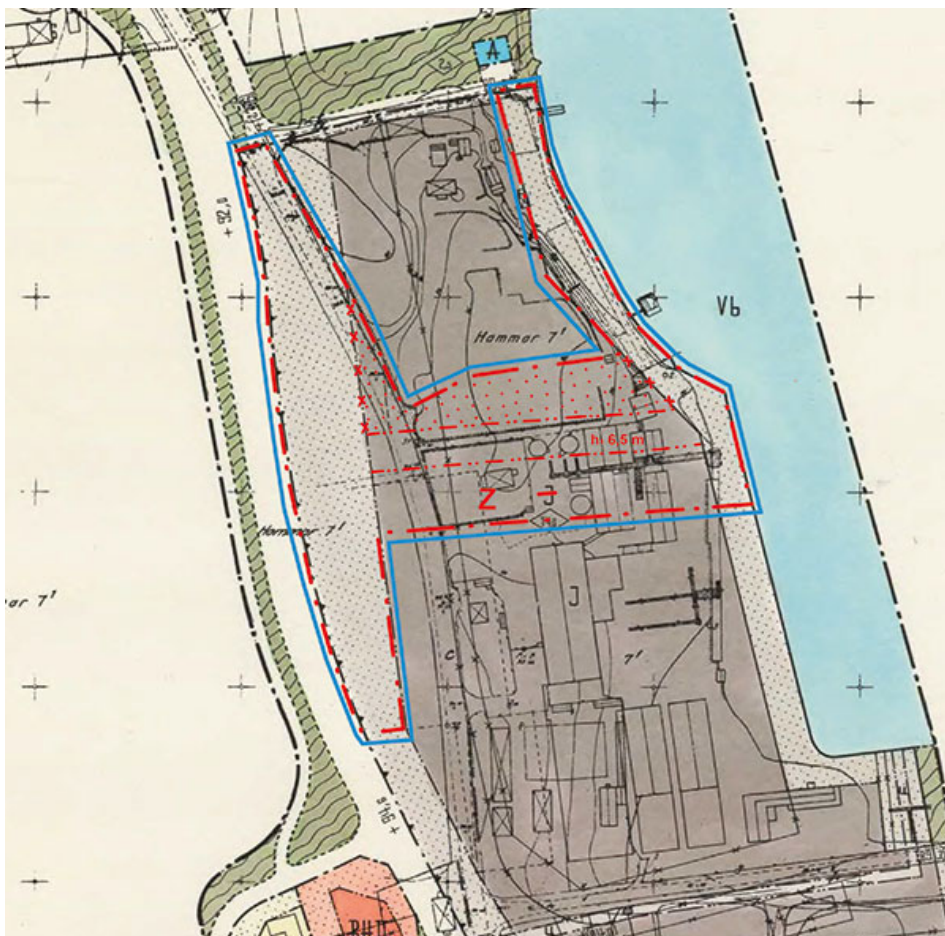
Från det att underliggande detaljplan upprättades har strandlinjen flyttats, alternativt var det meningen att en viss utfyllnad skulle vara möjlig. Ändringsområdet följer ursprunglig användningsgräns/strandlinje.

ÄNDRINGAR

Manér för redovisning av ändringar

Ändringarna i detaljplanen redovisas genom röda markeringar på underliggande/gällande detaljplan. Själva ändringsområdets omfattning är markerat med blå linje. Denna planbeskrivning begränsas till att redovisa syftet med och beskriva konsekvenserna av ändringarna/tilläggen jämfört med underliggande detaljplan. Vid plantolkning ska de båda detaljplanerna, den underliggande planen och ändringen (ÄDP:n) läsas tillsammans. Den underliggande detaljplanen fortsätter att gälla – med undantag för de ändringar och tillägg som anges med röda markeringar på tillhörande ändringskarta.

Ändringar på gällande/underliggande detaljplan



Följande två ändringar av detaljplanen görs inom ändringsområdet:

- Ändamålet industri (J) ändras till verksamhet (Z).
- Bestämmelsen som reglerar så kallad ”prickmark” förändras och ytan med ”prickmark” utökas. Bestämmelsen för befintlig prickmark som lyder *mark som inte får bebyggas* ändras till *mark där byggnader inte får uppföras*. Ytan prickmark, det vill säga där byggnader inte får uppföras, utökas.
- Inom byggrätten längst i norr ändras regleringen av hur höga byggnader som får uppföras från högsta byggnadshöjd 14 meter till högsta nockhöjd 6,5 meter.

Därutöver förnyas genomförandetiden med 5 år inom ändringsområdet.



Ytorna längs Sundsholmsvägen som ses i bilden ovan kommer efter ändringen av detaljplanen (ÄDP) bara kunna användas för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Motivering till ändringarna

Huvudsyftet med ändringarna är att långsiktigt säkerställa en god boendemiljö för de båda bostadshus med trädgårdar som tidigare var en del av industriområdet men som idag är avstyckade och där ägande och användning är helt skilt från industriverksamheten. Ändringen från industri (J) till verksamhet (Z) innebär att verksamheter som har betydande omgivningspåverkan inte får bedrivas inom ändringsområdet, exempelvis i form av buller, ljus och lukt. Transporter till och från verksamheter, inom såväl som utanför ändringsområdet, får ske genom ändringsområdet. Tillsammans med utvidgningen av ytor där byggnader inte får uppföras, så kallad "prickmark", samt en sänkning av kvarvarande bygggrätt längst i norr (från 14 meter högsta byggnadshöjd till 6,5 meter högsta nockhöjd, skapas en buffert mellan befintliga såväl som eventuellt tillkommande bostäder och de ytor söder om ändringsområdet där tyngre industri (J) fortsatt får bedrivas. Avståndet mellan J-område och närmsta gräns till bostadsfastighet blir genom ändringen (ÄDP:n) drygt 75 meter, från J-område till närmsta befintliga bostadshus blir avståndet drygt 115 meter. Det är viktigt den nya avgränsningen för tyngre industri (J) förläggs söder om några av de befintliga byggnadskonstruktionerna, i detta fall lager- och kontorshuset samt siloanläggningen, vilka utgör en betydande skärmning mot bostadsbebyggelsen, främst avseende buller men även visuellt.

Av gestaltningsmässiga och representativa skäl har ändring från industri (J) till verksamheter (Z) förlängts närmast Sundsholmsvägen längs hela den norra byggnadskroppen.



Ytorna längs Sundsholmsvägen som ses i bilden ovan kommer efter ändringen av detaljplanen (ÄDP) bara kunna användas för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Konsekvenser av planläggningen

Konsekvenserna av planändringen är främst att tyngre industri (J) som kan påverka omgivning genom exempelvis buller, ljus och lukt, genom ändring till verksamhet (Z), inte längre får bedrivas inom ändringsområdet på fastigheterna Hammar 7:51, 7:52 och 7:53.

I praktiken innebär det ingen förändring mot nuvarande verksamhet som redan har begränsad omgivningspåverkan i den norra delen av industriområdet. Det är möjligheten att i framtiden bedriva tyngre industri som tas bort.

Utvidgningen av ytan med så kallad ”prickmark”, mark där byggnader inte får uppföras, begränsar i viss mån möjligheten att utvidga verksamheter mot norr, det vill säga närmare befintliga bostäder, jämfört med befintliga förhållanden. Det finns några små byggnader inom den utökade ”prickmarksytan” men dessa kan stå kvar så länge som önskas, däremot får de inte ersättas med nya om de befintliga byggnaderna rivs eller på annat sätt tas bort. Även sänkningen av hur höga byggnader som får uppföras inom kvarvarande byggrätt längst i norr syftar främst till att få en gradvis nedtrappning av byggnadsvolymer närmast bostäderna.

Övriga bestämmelser på underliggande plankarta gäller oförändrat.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt lagstiftningen i plan- och bygglagen 2015 (PBL - SFS 2014:000) som gäller från 1 januari 2015. Positivt planbesked gavs den 4 september 2018. Handläggningen sker under vintern 2024-2025 och planen förväntas vinna laga kraft under andra kvartalet av 2025

Antagande

Då detaljplanen handläggs med standardförfarande kommer planen att antas av kommunstyrelsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringsområdet är fem (5) år från den dag ändringen (ÄDP:n) vinner laga kraft.

För de delar av underliggande/gällande detaljplan som inte omfattas av ändringsområdet gäller fortsatt att ingen genomförandetid återstår.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Ändringen berör enbart kvartersmark inom fastigheterna Askersund Hammar 7:51 och 7:52 samt fastigheten Askersund Hammar 7:53 som har annan ägare. Respektive fastighetsägare ansvarar precis som tidigare för åtgärder inom den egna fastigheten.

Ingen kommunägd mark berörs. Inga förändringar i huvudmannaskap eller ansvar föreligger jämfört med underliggande/gällande detaljplan.

Avtal

Ett avtal om ändring av detaljplan (ÄDP) har träffats mellan Samhällsbyggnad Sydnärke och ägaren till fastigheterna Askersund Hammar 7:1, 7:51, 7:52 och 7:54.

Fastighetsägaren har avtalat om upprättande av planhandlingar med konsult.

Fastighetsbildning och fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändringen förutsätter ingen ändrad fastighetsbildning och anses därför inte ge några fastighetsrättsliga konsekvenser.

Planekonomi

Ägaren till fastigheterna Askersund Hammar 7:1, 7:51, 7:52 och 7:54 bekostar i alla delar rubricerad ändring av detaljplanen (ÄDP:n) för del av Hammars samhälle. Då plankostnaderna fullt ut betalats av fastighetsägaren får planavgift inte tas ut samband med framtida bygglovgivning inom ändringsområdet. Detta gäller även för fastigheten Askersund Hammar 7:53 som har annan ägare.

Det ändringen av detaljplanen (ÄDP:n) medger innebär i övrigt inga förändringar av kostnadsansvar jämfört med underliggande/gällande detaljplan.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av konsult i samverkan med Samhällsbyggnad Sydnärke.

Bosse Björk
Planarkitekt
K-Konsult Karlskoga

Rickard Andersson
T f samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnad Sydnärke