

## Ändring av detaljplan för VIDÖÅSENS INDUSTRIOMRÅDE, HAMMARÖ KOMMUN

PBL 2010:900

STANDARDFÖRFARANDE  
 2024-05-08

## DETALJPLANENS SYFTE

### Bakgrund

Stora Enso planerar att utöka sin produktion vilket kommer leda till att det behövs fler transporter till och från industrin. Stora Enso ämnar därmed utöka järnvägsspåret på del av Vidöns industriområde till ett dubbelspår, i stället för att öka belastningen på Dingelsundsvägen och Hammaröleden med mer lastbilstrafik.

För att kunna möjliggöra för ett dubbelspåret så ska kommunen och Stora Enso byta mark där dubbelspåret ska passera till annan mark som kommunen kan möjliggöra för industri, det vill säga att fastigheten Vidön 1:123 övergår till Stora Enso och del av Vidön 1:1 övergår till kommunen. För att kunna genomföra hela markbytet behövs en planändring av detaljplanen "Ändring av del av detaljplan Vidöns industriområde" där den allmänna platsmarken tas ur plankartan.

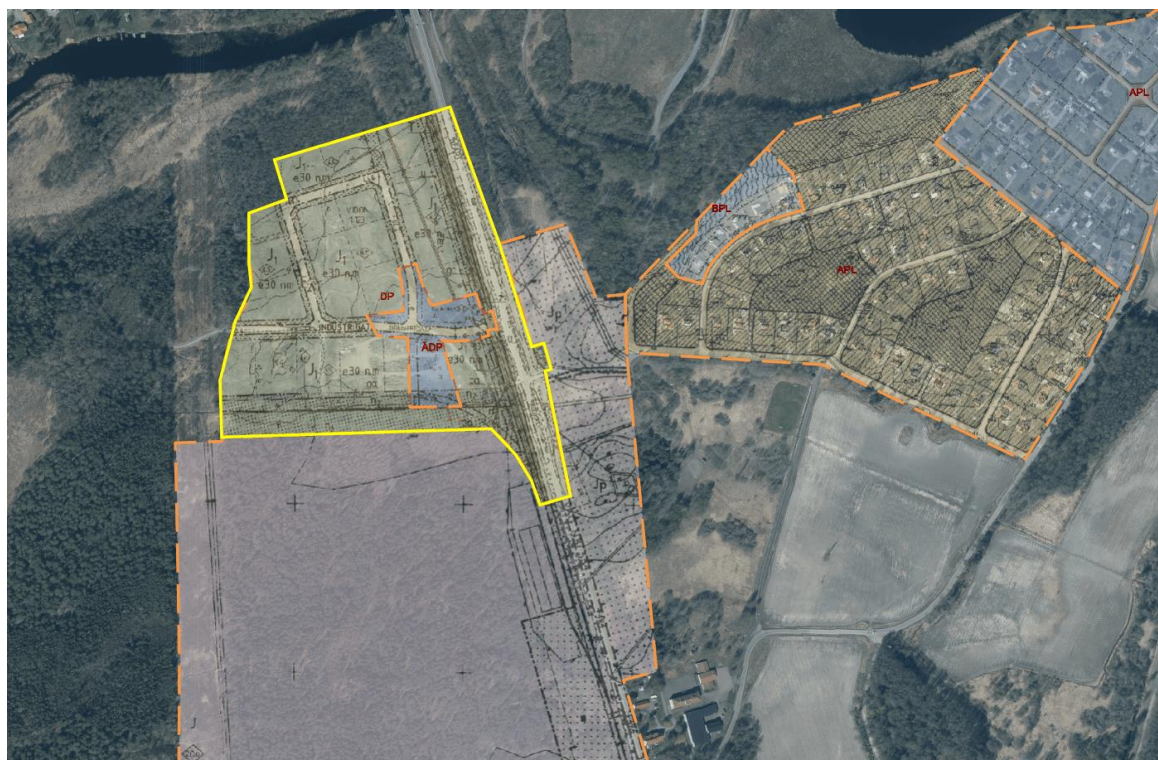


**Figur 1: Ortofoto med planområdet markerat inom gult område.**

### Syfte

Syftet med ändringen är att ta bort den planlagda allmänna gatan inom planområdet (INDUSTRIGATA) och att ta bort möjlighet för järnvägs korsningen. Syftet är även att utvidga användningsområdet för järnväg så att dubbelspåret inryms inom användningsområdet. Därmed blir hela planområdet planlagd kvartersmark för Industri som inrymmer möjligheten för breddningen av järnvägen samt att illustrationslinjer för föreslagen

fastighetsindelning försvinner. I samband med att den nya ändringen för Vidöns industriområde vinner laga kraft upphävs den tidigare ändringen.



**Figur 2: Planmosaiken i området med detaljplaneområdet inom gult område.**

# SAMMANFATTNING

## Planförfarande

Planen kommer att handläggas med ett **standardförfarande** med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

**Samråd:** Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

**Granskning:** Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

**Antagande:** Planen antas i kommunfullmäktige.

**Överklagande:** Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

**Laga kraft:** Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.



**Figur 3: Planprocessen för detaljplanen. Just nu är vi i samrådsskedet.**

## Tidplan

Godkännande för samråd KSAU - maj 2024

Samrådsskede - maj-augusti 2024

Samrådsredogörelse - september 2024

Beslut om granskning KSAU - oktober 2024

Granskning - oktober 2024

Antagande KF - januari 2025

Laga kraft - januari/februari 2025

### Handlingar som hör till planförslaget

- Planbeskrivning (Denna handling) (2024-05-08)
- Plankarta (2024-05-08)
- Grundkarta (2024-05-08)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP) (2024-05-08)
- Fastighetsförteckning (2024-05-08)

### Lägesbestämning

Området ligger cirka 2 km från Skoghalls centrum och 100 meter från kommunens norra gränslinje.



## **Markägoförhållanden**

Större delen av ändringar av detaljplan Vidöns industriområde omfattar fastigheten Vidön 1:123 som ägs av Hammarö kommun. Ändringarna berör även en mindre yta på Lunden 1:3 som ägs av Stora Enso samt Vidön 1:4 som ägs av Trafikverket.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala

### Översiktliga planer

Hammarö kommuns översiktsplan från 2018 fastslår att kommunen tillsammans med Länsstyrelsen ska medverka till att Klarälvsdeltat, ett Natur 2000 område, blir ett naturreservat.

Ändringarna av detaljplan Vidöns industriområde strider inte mot översiktsplanen.

### Gällande detaljplan

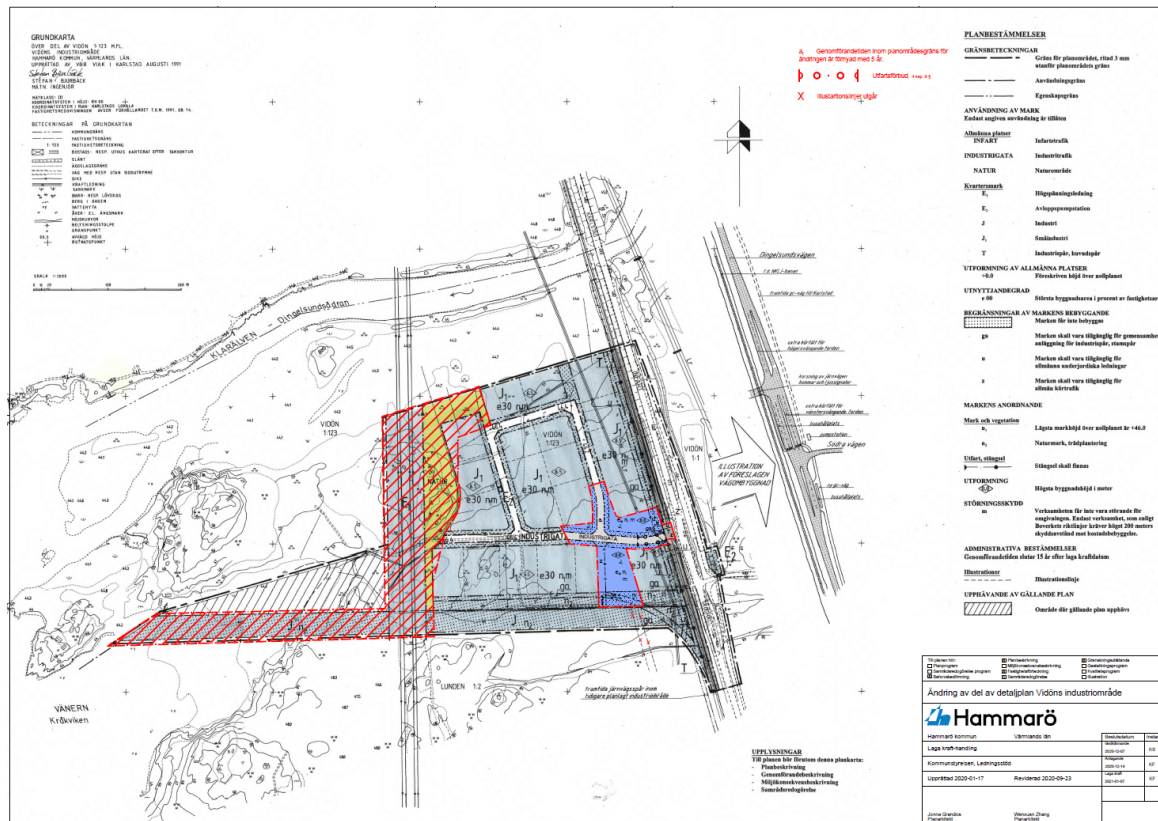
Detaljplan Vidöns industriområde antogs 2000-02-28. I detaljplanen för Vidöåsens industriområde tilläts småindustri på den norra delen av Vidön längs med Dingelsundsvägen. I samband med den då planlagda exploateringen skulle infarten till området från Dingelsundsvägen förstärkas. Planområdet angränsar söderut mot stadsplan för Industriområdet i Skoghall från 1964 vilken avser industrimark.

### Planändring av detaljplan för Vidöåsens industriområde

Efter att genomförandetiden för detaljplanen hade gått ut efter 15 år och planområdet inte hade bebyggts så beslutades om att göra en planändring. Syftet med att ändra delar av detaljplan Vidöns industriområde var dels att anpassa gällande plan efter Natura 2000-området och kommande naturreservatsbildning kring Klarälven. Syftet med det var att uppförande av ny bebyggelse inom reservatsområdet inte skulle vara möjligt.

För att möjliggöra exploatering av området inom resterande del av detaljplan Vidöns industriområde så behövdes tillfartsvägen ändras. Området för tillfartsväg i detaljplanen för Vidöns industriområde upptogs av en kontaktledningsstolpe för järnväg vilket gjorde detaljplanen inte genomförbar. Ändringen av detaljplanen syfta därav även till att flytta den planlagd tillfartsvägen längre söderut och ersätta den detaljplanerade gata som inte blir nödvändig med kvartersmark för småindustri. Även detaljplanenens anslutningsväg till stadsplanen i söder planlades med kvartersmark för småindustri och ett reservat för

allmän körtrafik placerades i detaljplanen längre väster ut för att möjliggöra en anslutning mellan planerna.



Figur 4: Plankarta för ändring av Vidöåsens industriområde

## Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering men också för yrkesfiske och rennärningen.

## Friluftsliv

Hela Hammarö kommun ligger inom området av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Ändringen av detaljplanen kommer inte påverka värden för det rörliga friluftslivet och således inte heller strida mot 4 kap MB.

## Rörligt friluftsliv

Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel då kommunen tillhör riksintresset Vänern med öar och



strandområden. Turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, ska beaktas.

Hela Hammarö kommun ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

### **Natura 2000**

Planområdet ligger i närheten av Natura 2000-område. Fortsatt gäller från planbeskrivningen av Ändring av Vidöåsens industriområde att det inte är tillåtet att bedriva skadlig verksamhet inom eller i närheten av Natura 2000-område. Alla åtgärder som kan skada naturmiljön på ett betydande sätt är tillståndspliktiga.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

**1 §** Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Enligt behovsbedömningen som gjordes för planändringen för Vidöåsens Industriområde (2021-01-07) gjordes bedömningen att ändring av del av detaljplan Vidöns industriområde inte stred mot 3 kap MB. Planändringsförslaget innebär inga större ändringar som skulle innebära en förändring från planändringen 2021-01-07 och anses inte strida mot 3 kap miljöbalken.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära att ovanstående miljö kvalitetsnormer överskrids.

## **Mellankommunala intressen**

Planområdet är beläget nära gränsen mellan Hammarö kommun och Karlstad kommun. Detaljplaneändringen ämnar inte någon högre exploateringsgrad samt att det utökade området för järnvägen inte påverkar Karlstad.

Detaljplaneändringen bedöms inte påverka Karlstad kommun.

## **Strandskydd**

Planområdet berörs inte av några skydd enligt 7 kap MB och inga tillstånd behöver sökas för ett genomförande av planen.

## **Geotekniska förhållanden**

Enligt detaljplanen för Vidöns industriområde så var marknivån cirka + 44,5 i norr och +47 i söder, vilket även efter upphävande av delar av detaljplanen fortsatt stämmer.

I planbeskrivningen för Vidöns industriområde så angavs att en allmän förutsättning för områdets användning för bebyggelse var att marken skulle fyllas upp till lägst +46 för att minska risken för översvämning.

Marken inom planområdet anges i detaljplanen för Vidöåsens industriområde bestå av berg, morän i berg och lera, varav att det största jorddjupet uppträder i den norra delen av området.

## **Vatten och avlopp**

I detaljplanen för Vidöåsens industriområde anges att vatten och spillvatten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Befintlig pumpstation öster om Dingelsundsvägen ingår i planområdet.

## **El och IT**

En högspänningsledning löper genom området vidare mot Stora Enso strax väster om planområdet.

## **Trafik**

Väster om planområdet för Vidöns industriområde finns fritidsboenden. Vägen till fritidsboendena går idag över järnvägsspåret i sydöstra delen av planområden från

Dingelsundsvägen som sedan leder genom planområdet till fritidsboendena.

Planändring för del av detaljplanen för Vidöåsen genomfördes för att säkra överfarten över industrispåret då området för tillfartsvägen var anspråkstaget av en kraftledningsstolpe. Detta gjorde att exploateringen i området hindrades. I detaljplanen för Vidöåsens industriområde finns en planlagd industrigata som skulle möjliggöra för avstyckningar med mindre industritomter.

Då tillfartsvägen skulle anslutas till Trafikverkets väg (Dingelsundsvägen) samt passera över en järnväg behövdes det hanteras av Trafikverket. Ett medfinansieringsavtal hade då tecknats mellan kommunen och Trafikverket för att ta fram en vägplan för åtgärderna.

Varken den planlagda överfarten över järnvägsspåret eller industrigatan har idag inte byggts.

# DETALJPLANENS OLIKA DELAR

## Detaljplanens olika delar

### Nulägesbeskrivning

Planområdet är idag obebyggt och heller inte avstyckat till mindre fastigheter. Den nya överfarten över järnvägen är heller inte anlagd.

Området består av naturmark och grusade ytor.

Väster om planområdet vid Kråkholmen finns fritidsbebyggelse. Vägen till Kråkholmen består av en grusad väg som leder genom södra delen av planområdet.

### Planändringar

#### Allmän platsmark

#### Industrigata och tillfartsväg

I samband med den nya planändring så upphävs tidigare planändringen i sin helhet. Den tidigare planändringen syftade till att planlagda tillfartsvägen hamnade längre söderut och skulle ersätta detaljplanerade gata som inte ansågs nödvändig med kvartersmark för småindustri. I och med förflyttningen av tillfartsvägen blev gällande anslutningsväg till detaljplanen i söder olämplig och ersätts därav med kvartersmark för småindustri. Istället lades ett markreservat för allmän körtrafik (**z**) in lokaliserad en bit väster ut. Bestämmelsen skulle säkra anslutningsvägens sträckning och hindrar att annan byggnation uppstår inom området för vägen.

Den nya planändringen för Vidöåsens industriområde syftar till att ta bort Industrigatan, som skulle fungera som en väg till avstyckade småindustrifastigheter inom användningsområdet för småindustri (**J1**), i och med att marken övergår till samma fastighetsägare i bytet med Stora Enso.

Anslutningsvägen till fritidsbebyggelsen pekas inte ut i planändringen men kommer att anslutas söderifrån i den befintliga, säkra överfarten som finns idag vid Prästängsvägen.

## Kvartersmark

### Industrispår

Användningsområdet för Industrispår (**T1**) har breddats åt öster för möjliggöra ett tillräckligt stort område för ett dubbelspårigt järnvägsspår. Därav har den prickade marken för underjordiska ledningar (**u**) som gick öster inom användningsområdet för småindustri längs användningsområdet för järnväg utgått i samband med planändringen. U-området söder om järnvägsövergången kvarstår.

### Kvartersmark för småindustri

Kvartersmarken för småindustri (**J1**) har inte tolkats utan är fortsatt gällande för användningsområdet. Den nya ändringen innebär inte några förändringar i tillåtna byggnadshöjden om 6.5 meter eller att ingen verksamhet som är störande för omgivningen får anläggas i inom användningsområdet (**m**). Däremot har egenskapsbestämmelsen om markens vegetation ändrats från att lägsta markhöjd över nollplanet skulle vara +46 meter till dagens riktlinjer om +47 meter (**n1**).

Största byggnadsarea om 30 % av fastighetsarean (**e30**) har ändrats och tolkats till att tillåta en högsta exploatering om 20 000 kvm inom användningsområdet för småindustri (**J1**).

I södra delen av användningsområdet för småindustri och industri fanns utpekade område för "gemensamhetsanläggning för industrispår, stamspår" (**ga**) som också tas bort i samband med planändringen då de inte uppfyller något syfte när det inte finns några planer på ett stamspår i den riktningen.

### Kvartersmark för pumpstation

I samband med den nya planändringen uppdateras användningen "avloppspumpstation" till "pumpstation" (**E1**).

### Kvartersmark för industri

Inom kvartersmarken i den södra delen av detaljplanen utgår egenskapsbestämmelsen för "naturmark, trädplantering" (**n2**).

## **Illustrationslinjer**

Planändringen innebär att samtliga illustrationslinjer om föreslagen fastighetsindelning tas bort från plankartan.

## **Huvudmannaskap**

Det primära syftet med planändringen är att ta bort det kommunala huvudmannaskapet inom användningsområdet för Industri (**J**) och Småindustri (**J1**) i och med att passagen över järnvägen tas bort ur detaljplanen.

Trafikverket är huvudman för Dingelsundsvägen.

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Motivering till planbestämmelserna

Användningsbestämmelserna om småindustri (**J1**) och industri (**J**) kvarstår då planens syfte fortsatt är att möjliggöra för industribyggrätter. Egenskapsbestämmelserna om högsta byggnadshöjd (**h1**), högsta tillåtna byggnadsarea (**e1**), lägst marknivå (**n1**) och skydd (**m**) på störningar kvarstår för att begränsa byggrätten för tillkommande byggnader.

Användningsbestämmelserna om järnväg (**T**) och infartsväg (**VÄG1**) är fortsatt gällande och används i syfte enligt detaljplanen vilket gör det lämpligt att de kvarstår.

Kvartermarken för den tekniska anläggningen för pumpstation (**E1**) används fortsatt idag vilket gör det lämpligt att byggrätten kvarstår.

## PLANERINGSUNDERLAG

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Undersökningssamråd om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan genomförs med Länsstyrelsen i Värmland i samband med att detaljplaneändringen ställs ut på samråd.

Kommunen bedömer att detaljplanens ändringar **inte** kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Utredningar

Planändringen gäller främst utvidgande av användningsområdet för järnväg samt borttagande av den allmänna industrivägen. Geotekniska förhållanden, radon, risk för skred och höga vattenstånd samt fornlämningar och kulturminnen bedöms därav inte behöva utredas i samband med planändringen.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planförslaget är 10 år. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygggrätt.

## Rättigheter och servitut

Inga nya rättigheter eller servitut bedöms behövas för detaljplaneändringens genomförande.

## Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

## Organisatoriska frågor

Efter att planändringen har vunnit laga kraft kommer ärende hos Lantmäteriet fortsatta om markbytet mellan kommunen och Stora Enso som gör att största delen av planområdet övergår till Stora Enso.



# KONSEKVENSER

## Hälsa och säkerhet

Detaljplaneändringen anses inte påverka hälsa och säkerhet inom planområdet.

## Riksintresse

Detaljplaneändringen anses inte ha någon påverkan på riksintresse.

## Friluftsliv

Detaljplaneändringen anses inte ha en negativpåverkan på friluftslivet.

## Natura 2000

Detaljplaneändringen anses inte påverka Natura 2000-området.

## Trafik

Detaljplaneändringen anses ändå ha en positiv aspekt på trafiksäkerhet i och med att den nya vägen till fritidsbebyggelsen kommer ske via en säker överfart över järnvägen. Dock kommer vägen till bebyggelsen bli något längre.