

Antagen av VGS	2017-04-25
Laga kraft	2017-05-26
Plannummer	2181K-p17/3

Detaljplan för Hammarby 12:6 med flera, Gästrike-Hammarby, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Den f.d. mekaniska verkstaden sett från kraftverksbron vid dammen.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser (2017-03-20)
Plan- och genomförandebeskrivning (2017-03-20, denna)
Samrådsredogörelse (2016-11-04)
Granskningsutlåtande (2017-03-20)
Fastighetsförteckning (2016-11-07)

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att utöka kvartersmarken för industriändamål [J] för att möjliggöra den tillbyggnad som verksamhetsutövaren behöver för att expandera sin verksamhet. Marken inom det tänkta planområdet är till huvuddelen idag redan detaljplanlagd för industriändamål. Den tillkommande kvartersmarken det rör sig om är idag detaljplanlagd som ett vägområde söder och öster om fastigheterna Hammarby 12:4 och Hammarby 12:6.

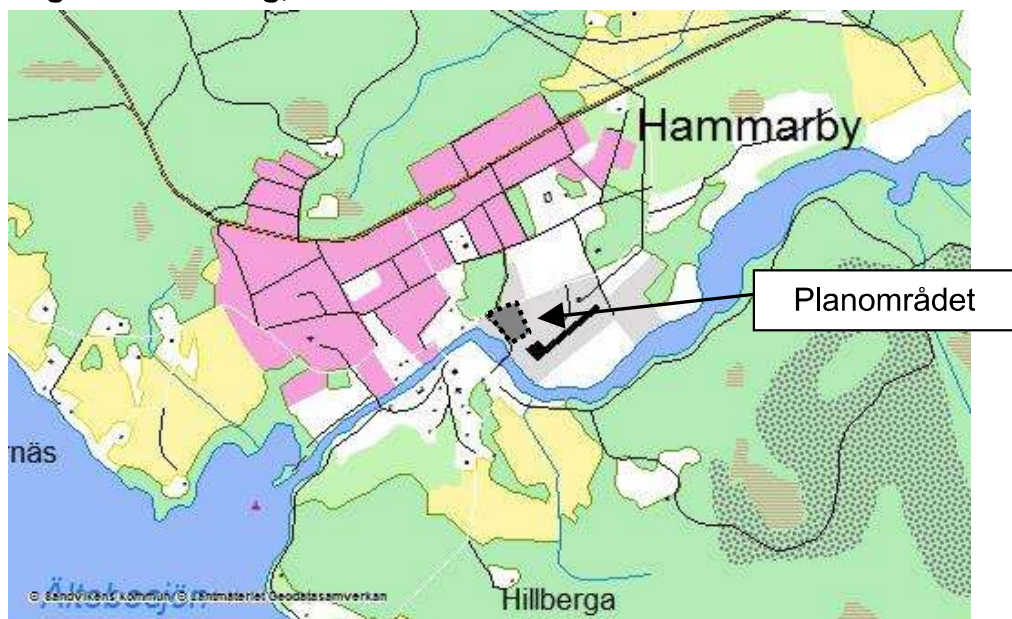
Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Inom det tänkta planområdet finns det även idag en byggnad som i gällande detaljplan har planbestämmelsen "q" vilket innebär att förändringar av befintlig byggnad ej får vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Under planprocessen behöver man utreda de kulturvärden som den befintliga bebyggelsen har och hur man kan säkerställa dessa värden.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning, areal



Planområdet avgränsas i norr av Anders Uppströms väg samt i övriga väderstreck av vägområdet som går runt det befintliga industrikvarteret. Planområdets areal är ca 0.9 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Hammarby 12:4, Hammarby 12:6 är och Hammarby 12:1 är i Privat ägo. Lagfaren ägare till fastigheterna Hammarby 12:4 och Hammarby 12:6 är (Wikblom Hydraulik och Rörteknik AB) och Hammarby 12:1 ägs av Bergvik skog väst AB.

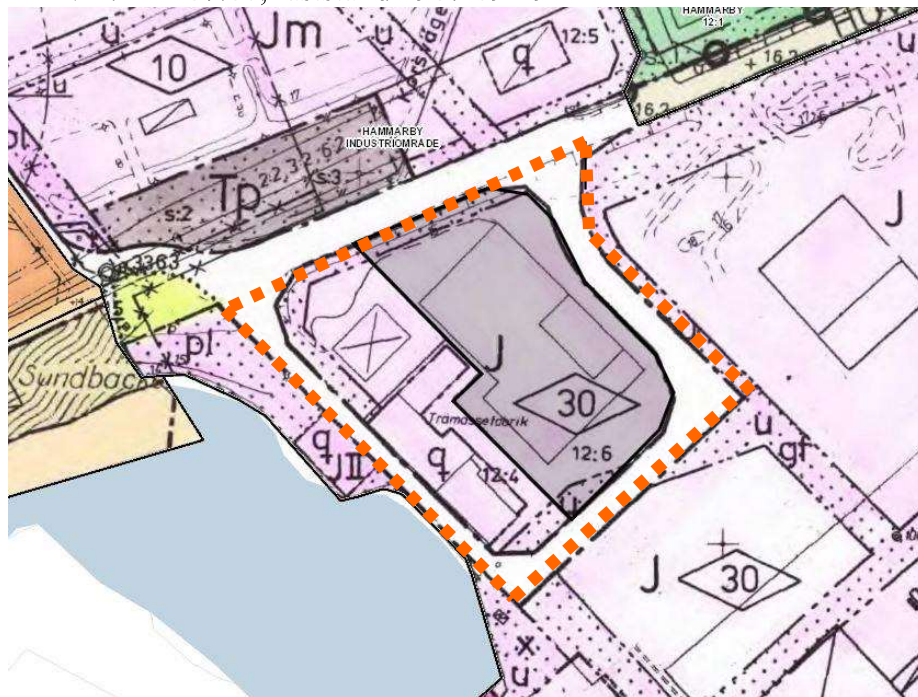
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan 1990 för Sandvikens kommun*, reviderad i januari 1991 och aktualiserad i september 2000. Översiktsplanen anger att planområdet området ligger inom ett område med stora kulturvärden (Riksintresse K912 Gästrike-Hammarby bruk) den säger också att det finns stora arealer outnyttjad industrimark inom sulfitfabrikens gamla industriområde. Planförslaget bedöms inte strida mot ÖP.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:
Arkivnr. 21-P87:60, fastställd 1987-09-29



Bilden visar gällande byggnadsplan, där fastigheten Hammarby 12:6 är mörklagd. Planområdesgränsen är ungefärligt illustrerad med orange streckad linje. Här syns även den planlagda vägen som omsluter fastigheten på öster sida.

Byggnadsplanen medger att fastigheten får användas för industriändamål. Genomförande tiden har gått ut.

Angränsande detalj-/byggnadsplaner:

Arkivnr. 21-OVS-1840, fastställd 1950-02-06

Arkivnr. 21-OVS-2073, fastställd 1957-12-18

Arkivnr. 2181K-P99/1, laga kraft 1999-06-02

Program för planområdet

Plan- och trafikenheten har bedömt att något inledande program inte behövs då den planerade användningen (industri) redan gäller för planområdet och den angränsande marken. Vägområdet som ändras uppfattas idag även mer som industrimark än en allmän väg.

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Samråd har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården; K912 Gästrike-Hammarby bruk. Planförslaget bedöms inte påverka de utpekade värdebärarna i riksintresset.

Strandskydd

Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Som särskilda skäl anges att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vägområdet som kommer att planläggas för industri uppfattas och används idag redan som industrimark.

(7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken).

Strandskyddet upphävs inom områden som avsatts som kvartersmark.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planområdet förslås inrymma industri **[J]** till en byggnadshöjd av **[12]** meter. De finns idag flera allmännyttiga underjordiska ledningar som går igenom planområdet. Detaljplanen ger förutsättningar för att säkerställa dessa genom en planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u]**. Marken närmast Anders Uppströms väg ges en planbestämmelse om att byggnad inte får uppföras **[prickmark]**. Begränsningar var byggnader får uppföras **[prickmark]** införs på grund av trafiksäkerhetsskäl och att det går underjordiska ledningar i marken.

Den f.d. mekaniska verkstaden och kontorsbyggnaden som ligger vid dammen är några av de få ursprungliga industribyggnaderna i tegel från sekelskiftet som finns kvar inom industriområdet (kontorsbyggnaden ligger ej inom planområdet). Dessa är kulturhistoriskt intressanta byggnader som ansetts vara värda att bevara enligt tidigare detaljplaner.

Den f.d. mekaniska verkstaden är den kulturhistoriskt intressanta byggnad som ligger inom planområdet. Skyddsbestämmelser **[q]** om att byggnadens yttre form och allmänna karaktär ej får förändras kommer därför fortsatt att gälla även efter denna planändring. Den är en envånings industritegelbyggnad med markerade gavlar. Under årens lopp har vissa mindre förändringar samt tillbyggnader skett på vissa av fasaderna. De nuvarande taken i korrugerad plåt är inte heller original. Nedan finns en sammanfattning av de karaktärsskapande detaljerna som ska beaktas vid framtida bygglovsprövningar.



Bilden visar den före detta mekaniska verkstaden, sett från väster.

Byggnaderna har en symmetrisk arkitektur på långsidor och gavlar, genom placeringen av pilastrar och fönster. De är tegelbyggnader med speciellt utformade gavlar och takfötter.



Gavlarna har markerade friser (tandsnittslister) och takfötter i tegel, samt synliga kvadratiska ankarslutar kopplade till de sträckankarjärn som löper i murverket längs fasaderna och gavlarna. Gavlarna kröns även av en karaktärsskapande tinne.



Fönstren på långsidorna och gavlarna är symmetriska med en korsande mitt och tvärpost med fyra utåtgående bågar. Bågarna

är även de symmetriskt indelade med spröjsar och fyra rektangulära rutor. Över fönstren finns det svagt rundade valv. Längs med långsidorna fortsätter också de markerade friserna och takfötterna.

Varsamhetsbestämmelser

De olika karaktärsdragen går igen i den östra äldre industribyggnaden inom planområdet. Varsamhet [k] ska därför vidtas vid förändringar av byggnadens yttre form. Exempelvis ska markerade friser, ankarslutar, takfötter och tinnen på husets norra sida beaktas.



Bilden visar den östra industribyggnaden som i detaljplanen får varsamhetsbestämmelser sett från söder.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet är en del av det gamla sulfitfabriksområdet. Där blandas äldre industribyggnader med nyttillkomna byggnader. Vägområdet som finns i den gamla detaljplanen upplevs och används idag som industrimark. En ändring av detaljplanen kommer alltså inte leda till några stora förändringar av hur planområdet upplevs och används.

Gestaltning och byggnadskultur

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården; X912 Gästrike-Hammarby bruk. Där karaktäristiken beskrivs som: Industrimiljö där förhållandet mellan klassisk bruksbebyggelse och modern arkitektur är särskilt tydligt. Vissa av de gamla industribyggnaderna i tegel närmast Gavelhytteån har bedömts värda att bevara och skyddats i den tidigare detaljplanen.

Bostäder

En betydande del av bostadsbebyggelsen i Hammarby tillkom under mitten av 1900-talet, som en följd av sulfitfabrikens expanderade. Arkitekten Ralph Erskine anlätades för att planera och rita den moderna bebyggelsen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag finns det ett flertal små industrieföretag som verkar inom det gamla sulfitfabriksområdet.

Offentlig och kommersiell service

I Hammarby finns det idag förskolor och en F-6 skola. Det finns även en mindre livsmedelsbutik, en pizzeria samt ett helgöppet café.

Tillgänglighet

Nivåskillnaden inom planområdet är liten och det finns goda förutsättningar för att uppnå god tillgänglighet inom planområdet. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Planområdet idag är till största delen industrimark öppna med grusade ytor där det inte finns några byggnader. Marken är förhållandevis platt och sluttar svagt från norr åt söder. Det finns ett antal lövträd i planområdets norra del som följer Anders Uppströms väg. Planområdet angränsar också till kraftverksdammen med dess grönytor, bryggor mm.

Lek och rekreation

Nordöst om planområdet finns det en grusfotbollsplan, naturmark samt Hammarbys idrottsplats med tillhörande byggnader. Väster och söder om planområdet finns kraftverksdammen och Gavelhytteån.

Markföroreningar och Geotekniska förhållanden

Planområdet är en del av f d Hammarby sulfitfabrik. Inventeringar enligt MIFO fas 1 har gjorts över området under åren 2000-2001. Under 2006-2012 har olika miljötekniska markundersökningar genomförts enligt beslut ifrån Länsstyrelsen. Undersökningarna antyder att planområdet inte är ett av de mest förorenade områdena inom sulfitfabriksområdet.

Ingen geoteknisk utredning har genomförts eftersom planområdet redan är bebyggt men framtida byggnationer som innebär att grävarbeten behöver utföras kan kräva en anmälan enligt § 28 i *Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet*

och hälsoskydd, eftersom marken kan innehålla markföroreningar.

En upplysning om att grävarbeten kan kräva en anmälan finns med på plankartan.

Radon

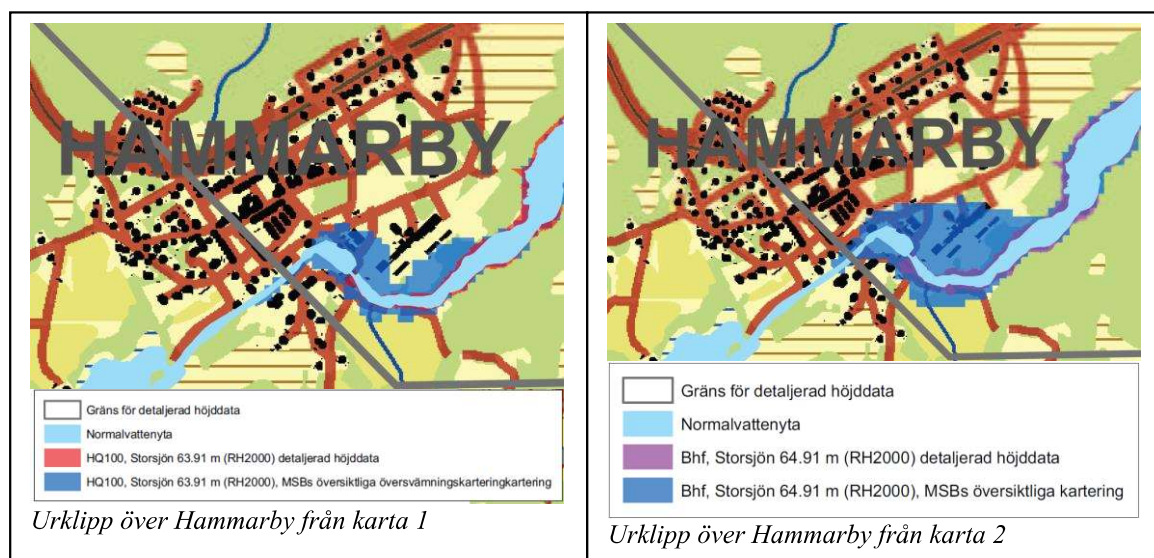
Planområdet ligger inom ett område med låg risk för radon

Risk för Höga vattenstånd

Enligt utredningen "Kartering av översvämning och erosion vid Storsjön med ny nationell höjdmodell", från 2010-11-10 ligger planområdet inte inom ett område som riskerar att översvämmas vid HQ100 (karta 1) eller Bhf (karta 2). Nedan finns kartutdrag från denna utredning som påvisar skillnaderna mellan den tidigare översvämningskarteringen för Storsjön (MSB, 2002) och den nya utredningen baserad på mer detaljerad höjddata.

Luft

Detaljplanen väntas inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.



Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas ska kontakt tas med Länsstyrelsen.

Vattenområden

Vattendirektivet

Miljökvalitetsnormerna i Gavelhytteån eller Storsjön bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen. Då markområdet

(vägen) som kommer ändras till kvartersmark för industri, redan idag används för detta ändamål.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Inom planområdet kommer den befintliga lokalgatan att övergå till industrimark. Det finns idag två vägservitut (21-85:168.1 och 21-88:380.1) i anslutning till planområdet som reglerar tillgängligheten till de angränsande fastigheterna.

Kollektivtrafik

Buss mellan Storvik och Kungsgården stannar i Gästrike-Hammarby.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkerings- och varumottagning till verksamheterna ska lösas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avlopps nätet. En enskild dagvattenledning angränsar till planområdet.

Värme

Enligt kommunens Energiplan/Klimatstrategi ska energianvändningen vid uppvärmning av bostäder och lokaler till 2010 minska med 4 % i genomsnitt per invånare, jämfört med 2006.

El

Planområdet är anslutet till det kommunala elnätet. De elledningar som idag går igenom planområdet ges möjlighet att säkerställas med ledningsrätt eftersom områdena ges planbestämmelsen [**u**] att marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfall

Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Bredband, tele

Det finns möjligheter att ansluta sig till fast eller mobilt bredband och telefoni. De opto- och teleledningar som idag går igenom planområdet ges möjlighet att säkerställas med ledningsrätt eftersom områdena ges planbestämmelsen [**u**] att marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost finns ca 40 meter nordväst om planområdet.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande och beräknas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden vintern 2016/2017.

Antagande vinter 2016/2017

Laga kraft Vinter/vår 2017

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Utökningen av kvartersmarken för industriändamål [J] ger fastighetsägaren möjlighet att utföra den tillbyggnad som verksamhetsutövaren behöver för att expandera sin verksamhet. Marken inom planområdet är till huvuddelen idag redan detaljplanelagd för industriändamål. Den tillkommande kvartersmarken som det rör sig om, är idag detaljplanelagd som ett vägområde söder och öster om fastigheterna Hammarby 12:4 och Hammarby 12:6. Vägområdet kan idag redan uppfattas som industrimark och tillgängligheten till omkringliggande fastigheter påverkas inte. Den östra industribyggnaden ges verksamhetsbestämmelser vilket innebär att detaljplanen har identifierat olika kulturmiljövärden som ska beaktas vid bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmåteriförrättning som handläggs av Lantmåterimyndigheten i Sandvikens Kommun.

Fastighetsägaren till Hammarby 12:4 och 12:6 ges möjligheten att fastighetsreglera till en del mark av Hammarby 12:1 till någon av sina fastigheter.

Ledningsrätt

De områden som befintliga underjordiska ledningar går igenom i planområdet (El-, Tele mm) läggs ut med planbestämmelsen [u] = *Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar* i detaljplanen. Detta möjliggör att dessa kan tryggas med ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt görs till lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Kostnaden för fastighetsregleringen med ärendenr: X156012, ska betalas av Wikbloms Hydraulik och Rörteknik AB.

Ledningsrätt ansöks och bekostas av ledningshavare.

Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan sökanden och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Henrik Siksjö (fram till samråd) samt färdigställd av Joel Eklund, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. I genomförandebeskrivningens fastighetsrättsliga delar har samråd skett med den kommunala lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun genom förrättningslantmätare Kristina Johansson.

Plan- och byggenheten

Matti Lappi
T.f. Plan- och byggchef

Joel Eklund
Planingenjör