
DETALJPLAN FÖR NISSAFORS 1:155 M.FL (STRANDUDDEN) I GNOSJÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE FÖR PLANPROGRAM

ÄRENDEHANTERING

Ägarna till stamfastigheten Nissafors 1:155 ansökte i juni månad 2009 om planläggning för fastigheten Nissafors 1:155 m.fl, med syfte att funktionsomvandla delar av mark för industriändamål i gällande detaljplan, till mark för bostäder samt till naturmark för friluftsbad och båtplatser.

2009-06-30 § 129 beslöt miljö- och byggnämnden att låta detaljplan för Nissafors 1:155 m.fl. upprättas. 2010-02-23, § 67 beslöt miljö- och byggnämnden på programhandlingar upprättade 2010-02-22 av miljö- och byggförvaltningen i Gnosjö kommun att låta planen gå ut på programsamråd.

BESKRIVNING AV PROGRAMSKEDET

Planprogrammet ställdes ut för samråd under tiden 8 mars – 9 april 2010. Samrådshandlingarna lades ut på kommunens hemsida och ställdes ut i kommunhuset. Samrådet samt inbjudan till samrådsmöte annonserades i Värnamo Nyheter 2010-02-27. Programhandlingar, underrättelse, inbjudan till samrådsmöte etc. skickades ut till berörda myndigheter, fastighetsägare etc. enligt sändlista den 2010-02-25. Tisdagen den 23 mars 2010 kl. 18.00 avhölls ett samrådsmöte i Nissaforsskolan. Se bifogade anteckningar från mötet.

FÖLJANDE REMISSINSTANSER HAR INKOMMIT MED SKRIVELSE OCH HAR INGET ATT ERINRA MOT PROGRAMFÖRSLAGET

Kommunstyrelsen arbetsutskott

2010-03-16 § 63

SYNPUNKTER PÅ PROGRAMFÖRSLAGET

Länsstyrelsen i Jönköpings län

2010-04-09

Länsstyrelsen i Jönköpings län lämnar följande synpunkter på planprogrammet inför fortsatt planläggning.

Kommunen ska i sin planläggning väga in såväl allmänna som enskilda intressen. Det aktuella programområdet kommer utan tvekan utgöra en framtida attraktiv boendemiljö i ett strandnära läge. Strandområdet har också ett högt värde utifrån allmänna intressen. Enligt de övergångsbestämmelser som gäller angående strandskydd, råder inget strandskydd för de aktuella landområdena under förutsättning att den nya detaljplanen antas före 2010-07-01. Det är emellertid av stor vikt att såväl den kommunala badplatsen som ett allmänt gångstråk utmed delar av stranden säkerställs genom den fortsatta planläggningen.

Kommentar:

Synpunkten beaktas

I programrådets omedelbara närhet pågår en industriell verksamhet enligt gällande detaljplan. Planprogrammet föreslår att de områden som med hänsyn till närheten av befintlig industri bedömts olämplig för bostadsbebyggelse kan utgöra kvarter för handels- och kontorsändamål. Dessa kvarter har dock en sådan placering att de både från trafikförsörjningssynpunkt och med hänsyn till närliggande bostadskvarter kan innebära en påtaglig störningsrisk. Länsstyrelsen bedömer därför den föreslagna markanvändningen från allmän synpunkt som olämpligt lokaliserad. Vad sedan gäller utvidgning av den intilliggande befintliga industritomten mot norr bedömer Länsstyrelsen att den, i vart fall med den illustrerade omfattningen, kan bli svår att förena med en från allmän synpunkt god bostadsmiljö i det närliggande bostadskvarteret.

Av programhandlingarna framgår tydligt att planuppdraget primärt avser en omvandling av ett äldre planområde för industriändamål till ett attraktivt bostadsområde i strandnära läge. Programförutsättningarna med en befintlig närliggande industri innebär, som framgår enligt ovan, avvägningar som noggrant måste övervägas.

Kommentar:

Områdena som i programmet pekats ut som handels- kontors- och industriändamål utgår och planläggs inte i den första etappen samt att den gamla underliggande detaljplanen upphävs och lämnas som ej planlagd mark.

Att i det här läget i planprocessen låsa sig vid att finna det långsiktigt mest optimala utnyttjandet för hela programområdet kan visa sig vara mindre framgångsrikt. Att istället etappindela det fortsatta planarbetet kan medge sådana öppningar till eftertanke som är nödvändiga för att på sikt finna en lämplig markanvändning för

hela programområdet. Det finns enligt Länsstyrelsens mening inget hinder att i en första etapp, på behörigt avstånd från befintlig industri, planlägga de delar av programområdet som ska bebyggas med bostäder. Ett beslut om fortsatt planuppdrag för en första etapp bör i sådant fall även omfatta uppdrag om att upphäva den underliggande detaljplanen för resterande delar av programområdet. Vid ett eventuellt senare skede får kommunen sedan i samverkan med berörda ta ställning till om det är möjligt att finna en lämplig markanvändning inom den återstående delen av programområdet.

Kommentar:

Området delas in i etapper där första etappen består av planläggningen av bostäder på behörigt avstånd från befintlig industri. Vid en eventuell senare etapp tar kommunen i samverkan med berörda ställning till en lämplig markanvändning inom den återstående delen av programområdet.

Länsstyrelsen har även tagit del av den till detaljplanen hörande behovsbedömningen. En ny behovsbedömning bör genomföras vid en etappindelning av det fortsatta planarbetet för programområdet.

Kommentar:

En ny behovsbedömning kommer att tas fram eftersom planområdet etappindelas.

JD Stenqvist AB genom advokat Björn Kurz

2010-04-06

JD Stenqvist AB genom advokat Björn Kurz framför följande synpunkter i sitt samrådsyttrande:

För kort skyddsavstånd

Detaljplanens föreslagna skyddsavstånd mellan industri och bostäder är alldeles för kort. Av förslaget kan utläsas ett avstånd om mindre 100 meter till bostadsbebyggelse. Boverkets Allmänna Råd 1995:5 anger riktvärde om 200 till 500 meter.

Den befintliga verksamheten i fabriken kan redan idag på grund av buller, fläktljud, tung lastbilstransport och lukt upplevas som störande. Utökade emissioner framstår som sannolikt på grund av planerad utveckling av verksamheten. Inköp av ytterligare kylaggregat och ombyggnation av skorsten till lägre höjd samt ökad lastbilstrafik är några konkreta exempel.

Verksamhetens utvecklingsmöjligheter begränsas inte bara geografiskt utan även materiellt genom de korta skyddsavstånden. Förändringar i grannområdet från industriområde till bostadsområde medför sannolikt förändrade miljötillståndskrav för den befintliga verksamheten. Skulle som följd därav sannolikheten för att

uppfylla miljötillståndskrav minskar, hotar verksamhetens framtid avsevärd. Bolaget har förlitat sig på nu gällande lokalisering inom industriområde.

Enligt bakomliggande översiktplan bör bostadsbebyggelse i anslutning till industri undvikas samtidigt som befintlig industri bör få utvidgas så mycket som är möjligt. Skyddsavstånd bör enligt denna översiktplan vara så väl tilltagna att förändringar i en viss verksamhet skall kunna vidtas utan att påverka risken för omgivningen.

Skyddsavståndet till nybyggnation bör med ovanstående bakgrund uppgå till två hundra meter från tomtgräns.

Kommentar:

Avståndet till befintlig industri kommer i det fortsatta detaljplanarbetet att utökas till ca.100 meter genom att delar av planområdet lämnas som ej planlagd mark. Kommunen gör den bedömningen att ett avstånd på ca. 100 meter till befintlig industri är tillräcklig i det aktuella fallet.

Samhällsekonomisk risk

Detaljplansförslaget saknar en samhällsekonomisk avvägning mellan markägarens spekulationsliknande bygg-projekt och sakägarens behov och industrins betydelse för samhället. Några alternativa områden för i planområdet angivna syfte har varken undersökt eller presenterats. Då Stenqvists industriverksamhet snarast bidrar till ökad inflyttning genom nya arbetsplatser och en positiv befolkningstrend i Gnosjö kommun måste syftet med och konsekvenserna av en förändrad detaljplan starkt ifrågasättas.

Om det primära syftet är kommunens framtida möjligheter till ökad turism eller sommarboende, saknas en närmare undersökning eller planer som skulle göra detaljplansändringen begriplig. Det framgår inte närmare vilken verksamhet som skulle bedrivas i de byggnader som angetts som handel och kontor. Det kan ju knappast vara sommarboende som ska ha verksamhet där. Någon direkt inflyttning av småföretagare eller tjänsteföretag till Nissafors är knappast realistisk.

Det saknas även relevant information om markägarens möjligheter och tillgångar till investeringskapital för att verkligen genomföra ett bygg-projekt i avsedd omfattning. Vid granskning av räkenskapshandlingar synes Strandudden AB sakna realiserbara tillgångar. Någon ekonomisk kalkyl ingår inte i materialet.

Risken att befintlig industri som är största arbetsgivaren i Nissafors med omnejd begränsas i sin utvecklingspotential kan innebära att framtida satsningar blir omöjliga och fabriken förlorar sin betydelse inom koncernen. I västa fall kan det innebära nedläggning eller flyttning av den befintliga verksamheten.

Vid en samlad samhällsekonomisk avvägning bör därmed stå klart för en oberoende part att Stenqvist industriella intressen och dess betydelse för hela kommunen väger över.

Kommentar:

Kommunen har fått in en ansökan från fastighetsägaren om att få upprätta en detaljplan för området. Eftersom detta är en privat plan där en markägare ansöker om att få upprätta en detaljplan för sin fastighet har inga alternativa områden undersökts.

Kommunen anser inte att det är nödvändigt med en samhällsekonomisk kalkyl för detaljplanens genomförande då kommunen förutsätter att området kan detaljplanläggas utan att det skulle behöva leda till några större negativa konsekvenser för befintlig industri, JD Stenqvist AB. Kommunens ambition med detaljplaneprocessen är att vi ska komma fram till en lösning där både befintlig industri och eventuell ny bostadsbebyggelse ska kunna fungera i harmoni.

Kommunen gör därmed den bedömningen att ett genomförande av planen skulle vara positivt för samhället, då en upprustning av området med bland annat ett allmänt gångstråk längs med vattnet anläggs, ny bebyggelse uppförs och befintlig industri ges möjlighet att fortsätta sin verksamhet på platsen.

Brister i handläggningen

Handläggningen av planprogrammet tyder dock på att man från kommunens sida redan i ett tidigt stadium tagit ställning till förmån för markägarens intressen. I underliggande exploateringsavtal och avtal om fastighetsöverlåtelse förutsätts att den föreslagna detaljplanen vinner laga kraft. Det fanns därmed endast väldigt begränsade möjligheter att kunna ta hänsyn till andra sakägares intressen och behov i efterhand. Därutöver tas inte hänsyn till intresseavvägning och motsvarande vägledning i bakomliggande översiktsplan, se ovan.

Det första planförslaget underkändes av högre instanser på grund av en jävsituation för den planarkitekt som hade tagit fram förslaget. Att nu använda i stort sett samma förslag utan några avgörande justeringar eller omarbetning är anmärkningsvärt. Det finns inte högre trovärdighet nu eller en mer objektiv bedömning än i det första förslaget. Jäv och intressekonflikt är inte bara en fråga om formalia.

Kommentar:

Kommunen förutsätter i alla planärenden att planen kommer att vinna laga kraft. Kommunens mål är självklart att de detaljplaneprocesser som påbörjas ska vinna laga kraft. Vi startar inte en process som vi inte tror på. Kommunens mål med detaljplaneprocessen är att ta fram ett förslag där både sakägares och exploatörs intressen tillgodoses. Detta måste naturligtvis ofta ske genom kompromisslösningar.

Den förra planprocessen avslutades med ett upphävande av kommunfullmäktiges antagandebeslut på grund av en jävsituation. Gnosjö

kommuns dåvarande stadsarkitekt upprättade planförslaget som konsult, vilket gjorde att han satt på två stolar i ärendet. Sakfrågan har därmed aldrig prövats. Kommunen valde därför att starta en ny detaljplaneprocess där man utgick ifrån de tankar och idéer som framkommit under föregående planprocess för att återigen få in sakägarnas synpunkter på förslaget. Vi befinner oss nu bara i programskedet vilket innebär att det finns flera möjligheter för ändringar av förslaget. Förslaget kommer kompletteras och ändras under det fortsatta detaljplanearbetet.

Brister i detaljplanens program

Detaljplansförslagets utformning lämnar i övrigt en del frågetecken med hänsyn till den planerade användningen.

Det är oklart hur buller och trafikbelastning till områdena för handel och kontor ska hanteras i praktiken. Trafikförbindelser i området utgörs av en enda infartsgata för infart och utfart så att trafikbelastningen bör vara större än normalt.

Det är oklart hur skyddsavståndet regleras för industriområdet i norra delen av planprogrammet för det fall liknande verksamhet som JD Stenqvist AB bedriver idag skulle placeras där.

Området är ur miljösynvinkel fortfarande riskklassat och det är oklart vilka efterbehandlingsåtgärder som behöver vidtas för att den planerade användningen överhuvudtaget är möjlig.

Då planprogrammet motsvarar tidigare planprocess hänvisas i övrigt till de synpunkter som gjordes gällande under handläggningen och överklagande vid tidigare prövning samt vid samrådsmötet i Nissafors den 23 mars 2010.

Vi emotser protokollet från senaste samrådsmötet samt att ovannämnda synpunkter och frågeställning beaktas vid den fortsatta handläggningen.

Kommentar:

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen. I det fortsatta arbetet då ett förslag till detaljplan tas fram kommer mer specifika frågor studeras närmare.

Områden som i planprogrammet markerats som områden för handel, kontor och industri kommer i det fortsatta detaljplanearbetet att plockas bort. (se tidigare kommentar)

Området har sanerats i två omgångar. En första sanering gjordes i början på 1990-talet ner till en arseniknivå som godkändes för mindre känslig markanvändning (MKM). Den andra saneringen gjordes 2006 och området

sanerades då för att kunna användas för bostadsändamål. Saneringen av föroreningar på fastigheten Nissafors 1:155 har godkänts av Länsstyrelsen i Jönköpings län i meddelande 2006-12-05 (beteckning 575-18976-06). Det är Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för området och inte kommunen.

Lantmäteriet

2010-03-29

Lantmäteriet skriver i sitt yttrande:

Lantmäteriet anser det ytterst olämpligt att lägga ut allmänt gångstråk inom kvartersmark för bostäder. Anledning härtill är att det ur fastighetsbildningssynpunkt medför klara problem för genomförandet av planen. Allmänt gångstråk bör således utgöra allmän platsmark.

Kommentar:

Att välja en lösning av allemansrätten som bygger på X-område istället för Allmän plats- natur har varit byggherrens vision från start. Sätt i relation till nollalternativet (industriområde dels med mycket förorenad mark dels med byggrikt ut till strandkanten) har kommunen gjort en samlad bedömning av planförslaget kontra nollalternativet där det nya förslaget att skapa ett stort område med Allmän platsmark-natur mellan planerade bostäder och järnväg (i dag industrimark) vägdes in. I möte med Lantmäterimyndigheten i Vetlanda har frågeställningar kring planens X-områden diskuterats. Det finns ett exploateringsavtal upprättat mellan kommunen och den härskande fastigheten (Nissafors 1:155) där frågor om rättigheter och skyldigheter för den härskade fastigheten har klarlagts.

Inom planområdet kan huvudmannskapet, enligt nuvarande Plan- och bygglag (1987:10), ej vara delat. Ställningstagande behöver därmed tas kring huruvida huvudmannskapet skall vara kommunalt eller enskilt. I det fall huvudmannskapet skall vara enskilt och Gnosjö kommun skall sköta den norra delen av planområdet, måste området läggas ut som kvartersmark.

Kommentar:

Huvudmannskapet ska vara enskilt och Friluftsområdet kommer i det fortsatta detaljplanearbetet läggas ut som kvartersmark.

I det fall exploateringsavtal har tecknats mellan exploitören och Gnosjö kommun, bör redogörelse av viktiga avtalsvillkor som exempelvis rör fråga om när och hur åtgärder skall ske, anges i detaljplanen.

Kommentar:

Befintligt exploateringsavtal kommer att bifogas planhandlingarna.

Det bör under rubriken fastighetsrättsliga frågor i genomförande-beskrivningen framgå att gemensamhetsanläggning skall inrättas i enlighet med anläggningslagen.

Fastighetsbildningsåtgärder som behövs för planens genomförande bör även redovisas.

Kommentar:

När genomförandebeskrivning upprättas kommer det framgå under rubriken fastighetsrättsliga frågor att gemensamhetsanläggning skall inrättas enligt anläggningslagen.

E.ON Elnät Sverige AB

2010-03-15

E.on skriver följande i sitt yttrande:

Inom planområdet har E.ON Elnät endast ett kabelskåp med tillhörande kabel. E.On Elnät önskar dra fram lågspänningsjordkablar från transformatorstationen enligt bifogad skiss, i annat fall kan det bli aktuellt med ytterligare en transformatorstation för att kunna försörja hela området.

Kommentar:

Synpunkten kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Räddningstjänsten Gislaved-Gnosjö

2010-03-17

Har inget att erinra under förutsättning att hänsyn tas till höga vattenflöden (översvämning).

Kommentarer:

Högsta uppmätta vattenstånd ligger på 158,8 meter och ett beräknat 100-års flöde ligger enligt uppgifter från SMHI på 160,9 meter. Tanken är att området närmast vattnet inte skall kunna bebyggas, utan längs med vattnet ska ett allmänt gångstråk löpa. Synpunkten kommer i det fortsatta detaljplanearbetet att beaktas.

Banverket

2010-03-12

Banverket skriver följande i sitt yttrande:

Planområdet gränsar till järnvägen, Kust till kust banan, och kan vara utsatt för buller härifrån. Banverket vill uppmärksamma att följande, av riksdagen fastställda riktvärden för buller gäller (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53) för bostäder:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå utomhus vid uteplats

Banverket har utöver ovanstående inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

En bullerkartläggning av industribuller och tågbuller har genomförts 2008 av ÅF-Ingemansson AB. Slutsatsen av rapporten är att bullerkraven klaras om en bullervoall samt på vissa ställen även ett bullerplank uppförs.

Handikappoolen

2010-03-03

Handikappoolen skriver följande i sitt yttrande:

När man gör en sådan planförändring skall funktionshinder undanröjas så framkomligheten blir tillgängliga för alla.

Kommentar:

Det kommer inte att finnas något krav på att hela området skall tillgänglighetsanpassas. Om det däremot uppförs några allmänna lokaler inom området så skall dessa handikappsanpassas.

Naturskyddsföreningen

2010-03-25

Styrelsen för Naturskyddsföreningen i Gnosjö framför följande synpunkter i sitt yttrande:

- Svenska Naturskyddsföreningen kan inte acceptera att det tummas på strandskyddet.
- Förslaget innebär att 14 tilltänkta stugor, nedanför vägen, ska kunna byggas inom strandskyddat område. Det är otänkbart att de 10 meter, som är avsatta, kommer att kunna kännas inbjudande och tillgängliga för allmänheten.
- Vid friluftsstugorna skall, enligt förslaget, ges möjlighet att anlägga båthus och brygga. Detta kommer även att inskränka allmänhetens tillgänglighet till stranden.
- Vikaresjön har, som redovisas i planbeskrivningen, "en mycket hög biologisk funktion och hyser vissa raritetsvärden". Vi kan inte se att det tagits hänsyn härtill i tillräcklig utsträckning i kommunens miljökonsekvensbeskrivning.

Kommentar:

Det finns i dagsläget inget strandskydd upp på land inom området. I gällande detaljplan för området "Byggnadsplan för Nissafors stationssamhälle i Källeryds socken" laga kraftvunnen 1961-07-27 är strandskyddet upphävt på land. Kommunen anser inte att förslaget försämrar allmänhetens tillgänglighet till området. En gångstig kommer att anläggas utmed stranden där allmänheten kan promenera och detaljplanen möjliggör för anläggning av en mur som kan fungera som fysisk avgränsning mellan bostadsfastigheterna och stranden. Kommunen har gjort den bedömningen att planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan, därför avses ingen miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

REVIDERINGAR I DET FORTSATTA DETALJPLANEARBETET

Följande kommer att beaktas vid upprättande av detaljplan för området:

- Huvudmannskapet ska vara enskilt och Friluftsområdet kommer i det fortsatta detaljplanarbetet läggas ut som kvartersmark.
- Befintligt exploateringsavtal bifogas planhandlingarna.
- När genomförandebeskrivning upprättas kommer det framgå under rubriken fastighetsrättsliga frågor att gemensamhetsanläggning skall inrättas enligt anläggningslagen.
- Översvämningsriskerna inom området kommer att beaktas.
- Detaljplanen kommer att möjliggöra för erforderliga åtgärder så som bullervallar och/eller bullerplank.
- Avståndet till befintlig industri kommer i det fortsatta detaljplanarbetet att i möjligaste mån utökas till ca.100 meter genom att delar av planområdet lämnas som ej planlagd mark.
- Områdena som i programmet pekats ut som handels- kontors- och industriändamål utgår och planläggs inte i den första etappen samt att den gamla underliggande detaljplanen upphävs och lämnas som ej planlagd mark.
- Området delas in i etapper där första etappen består av planläggningen av bostäder på behörigt avstånd från befintlig industri. Vid en eventuell senare etapp tar kommunen i samverkan med berörda ställning till att finna en lämplig markanvändning inom den återstående delen av programområdet.

REMISSINSTANSER SOM HELT ELLER TILL VISS DEL INTE FÅTT SINA SYN- PUNKTER TILLGODOSEDDA

- Lantmäteriet
- Naturskyddsföreningen
- Handikappolen
- JD Stenqvist AB

GNOSJÖ KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen

Henrietta Isaksson
Planingenjör