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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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. 2010-04-13 beslöt miljö- och byggnämnden att godkänna upprättad samrådsredogörelse över planprogram daterad 2010-04-12, att godkänna upprättade samrådshandlingar daterade 2010-04-12 samt att låta detaljplanen gå ut på samråd.

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.

BESKRIVNING AV SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar upprättade 2010-04-12 ställdes ut för samråd under tiden 22 april – 20 maj 2010. Samrådshandlingarna lades ut på kommunens hemsida och ställdes ut i kommunhuset. Samrådet samt inbjudan till samrådsmöte annonserades i Värnamo Nyheter 2010-04-17. Programhandlingar, underrättelse, inbjudan till samrådsmöte etc. skickades ut till berörda myndigheter, fastighetsägare etc. enligt sändlista 2010-

04-14. Tisdagen den 4 maj 2010 kl. 18.00 avhölls ett samrådsmöte i Nissaforssskolan. Se bifogade anteckningar från mötet.

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

Kommunstyrelsen arbetsutskott

2010-05-04 § 115

SYNPUNKTER PÅ PROGRAMFÖRSLAGET

Länsstyrelsen i Jönköpings län

2010-04-28

Länsstyrelsen i Jönköpings län lämnar följande synpunkter på planförslaget.

För område som betecknas som ej planlagd mark ska det framgå att den gamla detaljplanen genom antagandebeslutet kommer att upphävas. Detta förhållande bör förtydligas inför planutställningen.

Kommentar:

*Förtydligande sker i så väl planbeskrivning som i planbestämmelserna angående att den gamla detaljplanen genom antagandebeslutet kommer att upphävas för det område som betecknas som **ej planlagd mark**.*

Den del av Naturområdet i norr som avses användas för bullervall mot järnvägsbuller bör kunna förtydligas såsom angiven markanvändning. Exempelvis kan detta göras genom att uttrycka användningsbestämmelsen för den aktuella allmänna platsen som *Naturområde, tillika skyddsområde med bullervall*.

Kommentar:

*Användningsbestämmelsen för den aktuella allmänna platsen ändras till *Naturområde, tillika skyddsområde med bullervall*.*

Räddningstjänsten Gislaved-Gnosjö

2010-05-03

Räddningstjänsten har följande att yttra i ärendet med hänsyn till beredskaps- och säkerhetsfrågor.

- Planområdet ligger i anslutning till Vikaresjön med ett beräknat högsta vattenstånd (pga så kallat 100-årsflöde) på 160,9 m.ö.h. (RH70). För att minimera risken för översvämning i såväl privat hus som i vitala samhällsfunktioner (transformatorstationer, VA etc.) anser räddningstjänsten att byggnader och anläggningar ska uppföras på sådana höjder att de klarar ett 100-årsflöde.

Kommentar:

I planbestämmelserna har det skrivits in att "Bostadshus som placeras i slänten ner mot sjön skall för att skapa säkerhet mot översvämningar, placeras med golvbjälklag på +161, 0 meter över havsnivån (RH70) eller högre".

- I direkt anslutning till planområdet ligger järnvägsspår (Kust till Kustbanan) med viss transport av farligt gods samt JD Stenqvist. Räddningstjänsten anser därför att ett avstånd om 100 meter från Kust till Kustbanan samt industrin är lämpliga för att minimera konsekvenserna av en olycka på järnvägen eller industrin som kan drabba tredje man.

Om framtida utbyggnad medför att dessa avstånd minskar ska en riskanalys genomföras om de framtida utbyggnaderna inte uppenbart kan ha mycket liten påverkan på tredje man vid en olycka.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen uppdateras med skrivelse angående om framtida utbyggnad av området medför att avståndet om 100 meter från Kust till Kustbanan samt industrin minskar ska en riskanalys genomföras om de framtida utbyggnaderna inte uppenbart kan ha mycket liten påverkan på tredje man vid en olycka.

- För att kunna genomföra effektiva räddningsinsatser vid framför allt bränder inom planområdet ska befintligt brandpostnät byggas ut. I enlighet med VAV P83 ska det maximala avståndet mellan brandposterna understiga 150 meter.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen uppdateras med skrivelse om att avståndet (max 150m) mellan brandposter som anges i allmänna vattenledningsnät (VAV P83) inte bör överstigas.

E:on Elnät Sverige AB

2010-05-11

E:on Elnät skriver följande i sitt yttrande:

Vi hänvisar till tidigare yttrande daterat 2010-04-15 och har inget ytterligare att tillägga i planärendet.

Kommentar:

Se Samrådsredogörelse över planprogram daterad 2010-04-12 för tidigare inkomna synpunkter från E:on Elnät.

Lantmäteriet

2010-05-12

Lantmäteriet skriver följande i sitt yttrande:

Lantmäteriet vidhåller att det anses vara naturligare om allmänt gångstråk längs stranden utgör allmän platsmark alternativt, kvartersmark för friluftsområde (N) som tillhör tilltänkt kommunalägd fastighet. Det faktum att lantmäterimyndigheten i Vetlanda har varit behjälplig vid diskussion kring X-områden samt att exploateringsavtal finns upprättat, innebär ej att någon lämplighetsprövning företagits. Det är ej givet att Lantmäteriet, i ett fastighetsbildningsskede, kommer att anse att bostadsfastigheterna längs stranden uppfyller lämplighetskriterierna enligt fastighetsbildningslagen.

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 byggrätt 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.

Av genomförandebeskrivningen samt de administrativa bestämmelserna på plankartan, framgår det att huvudmannskapet är enskilt. Vidare anges det att Gnosjö kommun skall vara huvudman för friluftsområdet (N) som utgör kvartersmark. Inom planområdet kan huvudmannskapet, enligt nuvarande Plan- och bygglag (1987:10), ej vara delat. Huvudmannskapet är enbart kopplat till de i detaljplanen angivna allmänna platserna, ej till kvartersmark. Gnosjö kommun kommer således ej vara huvudman för friluftsområdet, utan enbart ansvara för skötseln av nämnda område i egenskap av markägare.

Kommentar:

Skrivelsen i genomförandebeskrivningen ändras så att det framgår att Gnosjö kommun ej ska vara huvudman för Friluftsområdet utan enbart ansvara för skötseln. Även skrivelse på plankartan ändras.

Under rubriken huvudmannskap i genomförandebeskrivningen bör det rätteligen anges att gemensamhetsanläggning skall inrättas i enlighet med anläggningslagen och ej fastighetsbildningslagen.

Kommentar:

Skrivelsen i genomförandebeskrivningen rättas till.

JD Stenqvist AB genom Björn Kurz, Kurz & Co Advokatbyrå AB

2010-05-17

JD Stenqvist AB genom Björn Kurz skriver följande i sitt yttrande:

JD Stenqvist AB har tagit del av reviderat förslag till detaljplan för Stranduddensområdet och vill härmed lämna följande synpunkter.

Kommentar:

Vi vill bara upplysa om att förslaget till detaljplan som nu varit ute på samråd är samrådshandlingar och därmed inte ett reviderat programförslag.

För kort skyddsavstånd

Detaljplanens föreslagna skyddsavstånd mellan industri och bostäder är oförändrat. Genom att inte planlägga området som tidigare var avsett för kontor och handel påverkas inte det för JD Stenqvist relevanta skyddsavståndet till bostadsbebyggelse. Det är därmed ingen utökning av skyddsavståndet så som det görs gällande.

Återigen får vi betona att skyddsavståndet är viktigt för att kunna säkerställa bolagets utvecklingsmöjligheter. Endast ett skyddsavstånd om minst 200 meter från tomtgränsen skulle kunna innebära viss säkerhet.

Med tanke på miljötillståndsfrågor som JD Stenqvist inte råder över kan avståndet tillmätas avgörande betydelse.

Kommentar:

Kommunen gör den bedömningen att ett avstånd på ca.100 meter till befintlig industri är tillräckligt i det aktuella fallet.

Avvägning

Det har inte framkommit någon närmare förklaring kring kriterier för avvägningen mellan de olika berördas intressen. Snarare försvaras endast en bedömning som man gjort till förmån för sökandenas intressen.

Med tanke på att detaljplaneprogrammet gör avsteg från bakomliggande översiktsplan och inte heller tar hänsyn till Boverkets Allmänna råd (1995:5) bör det framgå en tydligare jämförande argumentation kring kommunens övervägande.

Kommentar:

Översiktsplan för Gnosjö kommun antagen av Kommunfullmäktige 2001-03-29 anger att rekommendationen är att Strandudden reserveras som strövområde samt att Stenqvist ges tillbyggnadsmöjligheter. Planförslaget strider mot översiktsplanen i den frågan då områdes avses omvandlas till bostadsändamål. Dock står det även i översiktsplanen att om det blir aktuellt med bostadsändamål så krävs ytterligare analyser av området p.g.a att området varit förorenat. Ytterligare analyser och sanering har genomförts, så därför anser nu kommunen att området lämpar sig som utvecklingsområde av Nissafors samhälle. JD Stenqvist AB har ett flertal gånger erbjudits att köpa till mark inom området men inte varit

intresserade. Fastigheten Nissafors 1:27 ligger utanför planförslagets planområdesgräns vilket medför att utvecklingsmöjligheterna på den egna fastigheten inte förändras, då den gamla planen fortfarande gäller för fastigheten. Och i och med att området närmast befintlig industri lämnas som ej planlagd mark kan det finnas möjlighet för företaget att utvecklas även inom delar av detta område. Kommunen anser därmed att JD Stenqvist AB fortfarande har utvecklingsmöjligheter även om udden planläggs som bostadsområde.

Exploateringsavtal

Vid en helhetsbedömning bör bakomliggande exploateringsavtal granskas närmare. Exploateringsavtal ska kunna ge en bild över den framtida markanvändningen samt säkerhetsställa att markanvändningen sker i avtalat syfte.

Det får konstateras att exploateringsavtalet inte innehåller några säkerheter för att planområdet kommer att bebyggas i enlighet med detaljplanen. En närmare specificerad skyldighet för exploatören att bebygga området i enlighet med detaljplanen föreligger inte. Osäkerheten för framtida bebyggelser bör beaktas vid avvägning enligt ovan. I vilken mån exploateringsavtal omfattar ny detaljplaneprocess och revidering är oklart.

Överlåtelse i § 5 strider mot gåvoförbud enligt aktiebolagslagen så att kommunen troligtvis inte kommer att bli registrerad som lagfaren ägare. Skulle överlåtelsen inte anses vara en gåvorättslig transaktion ställer sig frågan om motprestation.

Upplåtelsen av servitut på exploateringsfastigheten är knuten till krav på att underhålla x-området. Det är åtminstone tveksamt om även denna upplåtelse är genomförbar. Servitut får inte förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Vad som konkret avses med underhållningsskyldigheten i exploateringsområdet är oklart.

Ett såkallat exploateringsavtal upprättades redan i samband med saneringsåtgärder under året 2005. Avtalet avsåg även försäljning av exploateringsområdet från kommunen till exploatören. Exploatören skulle bekosta nödvändiga saneringsåtgärder. Det är möjligt att även detta avtal saknade lagstöd genom att kringgå regler om upphandlingsförfaranden. Så som det förstås har kommunen dock förbundit sig gentemot exploatören redan vid det här läget att aktivt stödja efterföljande planprocess, så att inte tillräcklig hänsyn kunde tas till synpunkter från intill liggande industri därefter.

Kommentar:

Den detaljplaneprocess som nu pågår stämmer väl med de diskussioner och de beslut som fattades vid exploateringsavtalens upprättande. Exploatören har också genomfört de marksaneringar som avtalades i exploateringsavtalet. Vidare har kommunen en försäkran om att få återinköpa marken om ingen exploatering

genomförs. Vad gäller framtidens säkerheter har kommunen planmonopolet som sitt instrument. Detta gäller för det aktuella området och på samma sätt som all övrig planlagd mark.

Då planprogrammet i huvudsak 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 och den 4 maj 2010.

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

Naturskyddsföreningen Gnosjö

2010-03-25

Styrelsen för Naturskyddsföreningen Gnosjö (SNF) framför följande synpunkter i sitt yttrande:

- Svenska Naturskyddsföreningen kan inte acceptera att det tummas på strandskyddet. Strandskyddet för planområdet är visserligen upphävt på land men gäller 100 meter ut i vattnet. I planen anges, att för åtgärder inom detta område, krävs dispens efter ansökan i varje enskilt tillfälle. Detta anser vi vara alltför vagt formulerat.

Kommentar:

Planen innebär inte att strandskyddet ut i vattnet ändras på något sätt. Strandskyddet ligger kvar för hela vattenområdet. Sedan har naturligtvis nuvarande fastighetsägare eller de blivande fastighetsägarna rätt att söka strandskyddsdispens för åtgärder inom vattenområdet. För att kommunen ska kunna bevilja dispens krävs att det föreligger så kallade särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 § c, dessutom måste åtgärder vara förenliga med strandskyddets syfte. I de fall då särskilda skäl inte föreligger kommer kommunen inte att kunna bevilja strandskyddsdispens, detta förhållande är detsamma som gäller i dagsläget.

- Förslaget innebär att ca 30 bostäder ska kunna byggas inom området. Det är otänkbart att de "ca" 10 meter "x-område", som avsatts på endast en del av området, kommer att kunna kännas inbjudande och tillgängligt för allmänheten. Därtill kommer att en stor del av området har allmänheten inte längre tillträde till stranden.

Kommentar:

Kommunen anser inte att förslaget försämrar allmänhetens tillgänglighet till strandområdet i någon större utsträckning. 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. Det är endast en tomt, längst ner i söder på uddens spetts, där allmänheten inte kommer ha tillträde till strandområdet.

- Vid bostäderna/fritidsstugorna skall, enligt förslaget, ges möjlighet att anlägga båthus och brygga. Detta kommer även att inskränka allmänhetens tillgänglighet till stranden.

Kommentar:

Detaljplanen i sig medger inte rätt att uppföra bryggor eller båthus inom vattenområdet eller strandområdet. Marken inom strandområdet får inte bebyggas med undantag för ett litet område, på den södra tomten längst ut på udden, som har avsatts för sjöbodan. Då detta kommer att vara privat mark kommer det inte att påverka allmänhetens tillgänglighet. När det gäller åtgärder i vattenområdet kommer även fortsättningsvis strandskyddsdispens att krävas. För att kommunen ska kunna bevilja dispens krävs att det föreligger så kallade särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 § c, dessutom måste åtgärderna vara förenliga med strandskyddets syfte.

- 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 bedömning.
- Enligt vår uppfattning saknas en allsidig genomarbetning och allsidigt engagemang i planarbetet. En snabb handläggning och snabbt genomförande har varit det viktigaste. Detta har, enligt vår uppfattning, bland annat lett till att någon miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Följaktligen har kommunen således inte heller utarbetat och angett vilka kriterier och bedömningsgrunder man haft för att underlåta att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Inte heller angett vilken inverkan som antas kunna ske på specificerade miljö kvalitetsnormer.

Kommentar:

Kommunen har upprättat en så kallad behovsbedömning för området, daterad 2010-04-12, som skall göras för alla detaljplaner. Kommunen gör sedan en preliminär bedömning angående om detaljplanen kommer att medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. I det aktuella fallet har kommunen gjort den samlade bedömningen är att ingen betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 18 § uppstår genom exploateringen som denna detaljplan avser tillåta. Därför kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning att uppföras för området. Bedömningen grundar sig på att planens genomförande kommer att innebära en betydande miljöförbättring jämfört med det som befintlig detaljplan medger. Vi kan även påpeka att behovsbedömningen har skickats till Länsstyrelsen för yttrande, och att Länsstyrelsen i sitt yttrande skrivit att de inte har någon erinran mot behovsbedömningen.

REVIDERINGAR I DET FORTSATTA DETALJPLANEARBETET

Följande kommer att beaktas vid upprättande av utställningshandling:

- Förtydligande sker i så väl planbeskrivning som i planbestämmelserna angående att den gamla detaljplanen genom antagandebeslutet kommer att upphävas för det område som betecknas som ej planlagd mark.
- Markanvändningen för den del av Naturområdet i norr som avses användas för bullervall mot järnvägsbuller förtydligas genom att angiven markanvändning ändras till *Naturområde, tillika skyddsområde med bullervall*.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med följande skrivelse "Om framtida utbyggnad medför att skyddsavståndet från industri till bostäder understiger 100 meter ska en riskanalys genomföras om de framtida utbyggnaderna inte uppenbart kan ha mycket liten påverkan på tredje man vid en olycka".
- Genomförandebeskrivningen uppdateras med skrivelse om att avståndet (max 150m) mellan brandposter som anges i allmänna vattenledningsnät (VAV P83) inte bör överstigas.
- Skrivelsen i genomförandebeskrivningen ändras så att det framgår att Gnosjö kommun ej ska vara huvudman för Friluftsområdet utan enbart ansvara för skötseln.
- Skrivelsen i genomförandebeskrivningen rättas till så att det framgår att gemensamhetsanläggning skall inrättas i enlighet med anläggningslagen.

REMISSINSTANSER SOM HELT ELLER TILL VISS DEL INTE FÅTT SINA SYNPUKTER TILLGODOSEDDA

- Lantmäteriet
- Naturskyddsföreningen
- JD Stenqvist AB

GNOSJÖ KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Henrietta Isaksson
Planingenjör

Lennart Hermansson
Teknisk chef