

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN ÖSTERSKOG 1:24
(LASSABO INDUSTRIOMRÅDE) I GNOSJÖ KOMMUN



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Upprättad: 2022-08-04

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Gnosjö kommun



PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen handläggs med standardförfarande.

BAKGRUND

Hillerstorps samhälle är idag mycket industritätt och en stor andel av företagen har en vilja att expandera i eller i anslutning till Hillerstorps samhälle. Då stora delar av den mark som är planlagd för industri idag är bebyggd finns ett behov av att planlägga ny industrimark för att erbjuda företagen möjlighet att expandera i området. Samtidigt finns det idag en allt större önskan för nya företag att etablera sig i kommunen. Ett nytt industriområde skulle därför hjälpa såväl befintliga som nya företag att etablera sig och utvecklas i kommunen.

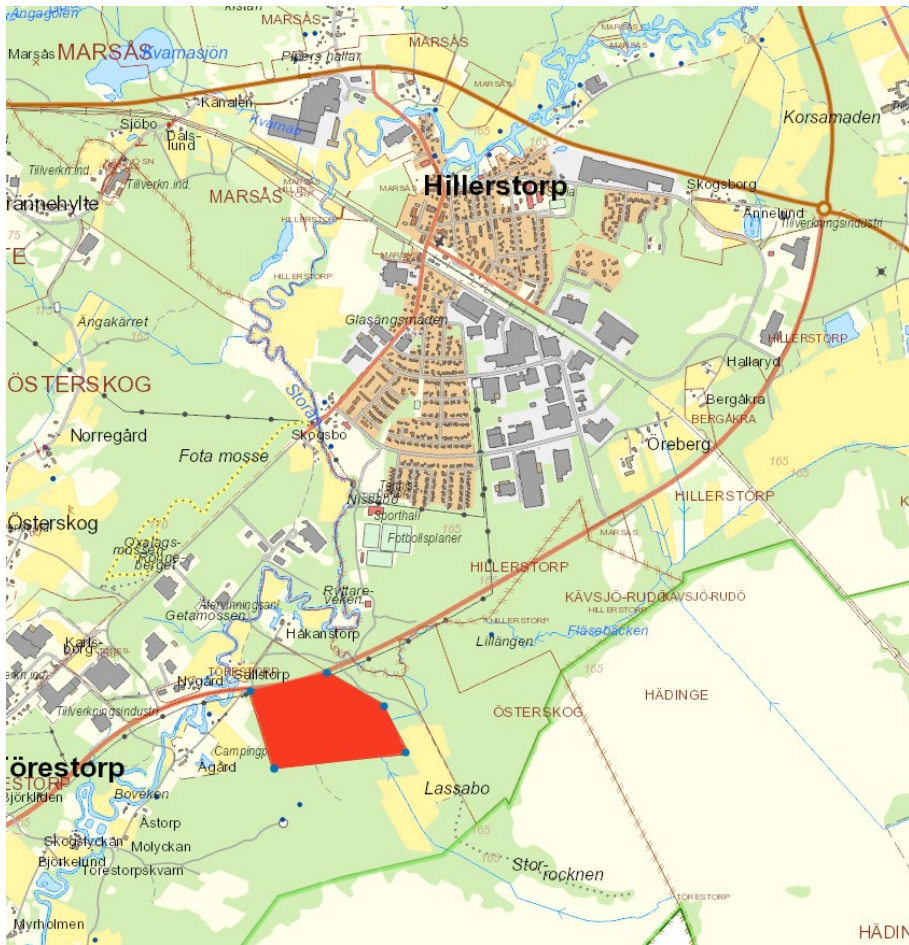
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att anordna attraktiv industrimark för att erbjuda företag yta att etablera och utvecklas på. Planen innebär att tidigare naturmark, främst i form av brukningsskog görs om till industrimark samt tillhörande nödvändig infrastruktur.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger på sydöstra sidan om väg 152, strax söder om samhället Hillerstorp. Området omfattar cirka 199 400 m².



Planområdet (rött) i förhållande till Hillerstorp

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Gnosjö kommun.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Marken används i dagsläget som naturmark. Centralt i området finns öppen ängsmark som är omsluten av brukningsskog. Tall är det huvudsakliga trädslaget.

PLANPROCESSEN (standardförfarande)



Bildkälla: www.boverket.se

SAMRÅD

Ett förslag till detaljplan upprättas. Planhandlingarna skickas ut för samråd till berörda

grannar, myndigheter, och till andra som berörs av förslaget. När samrådstiden är slut sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

UNDERRÄTTELSE OCH GRANSKNING

När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). Tiden för granskning ska vara minst två veckor. Berörda grannar myndigheter och andra som har intresse av förslaget remitteras och kan under utställningstiden lämna in sina synpunkter till kommunen.

Granskningsutlåtande

Ett granskningsutlåtande upprättas där inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras. Om planförslaget ändras väsentligt görs en ny granskning.

ANTAGANDE

Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige.

Prövning

De som skriftligt framfört sina synpunkter under granskningsskedet men inte fått sina synpunkter tillgodosedda har rätt att överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen. Överklagandet sänds sedan till den instans som tagit beslutet. Överklagandetiden är tre veckor från det att beslutet anslogs.

LAGA KRAFT

Planen vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat planen eller när länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva planbeslutet. I de fall då beslutet överklagats skall tvisterna lösas innan planen vinner laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft kungörs det av kommunen i ortstidningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

Området är inte utpekade i översiktsplanen. Planen strider inte mot översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Området omfattas inte av detaljplan i dagsläget.

Riksintressen

Cirka 500 meter söder om planområdet ligger Store mosse nationalpark. Parken är ett riksintresse för friluftsliv och naturvård samt ett natura 2000 enligt Fågeldirektivet. Anläggandet av industriområdet bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintressena eftersom avståndet mellan planområdet och store mosse är så pass långt och ytan däremellan

mestadels består av brukningsskog och mindre delar ängsmark som agerar som en buffert däremellan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Hillerstorp började utvecklas under slutet av 1800-talet i samband med järnvägens tillkomst. Redan i början av 1900-talet fanns ett rikt industriliv här vilket fram till våra dagar har präglat orten som idag har mycket tillverkningsindustri.

Hydrologi

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det på ett flertal platser inom planområdet risk för ansamling av vatten vid kraftiga skyfall. Aspekten ska beaktas vid projektering och grundläggning. Området omges även av naturzon som får bebyggas med åtgärder som syftar till att avhjälpa dagvattensituationen.

Enligt MSB:s översvämningportal ligger området utom risk för beräknade 100-års och 200-årsflöden. Områdets sydöstra del riskerar att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen finns i planområdet. Om enskild påträffar okänd fornlämning under markarbete är det den enskildes skyldighet enligt 2 kap. 10§ Kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till länsstyrelsen.

Hotade arter

Inga hotade arter berörs av planen.

Befintlig bebyggelse

Området är inte bebyggt i dagsläget. Närmsta bebyggelse består av Ågårds camping som har byggnader för campingändamål samt ett fåtal bostadshus cirka 200-300 meter väster och norr om området.

Vatten

Detaljplanens genomförande innebär att det blir en större andel hårdgjorda ytor inom området. Andelen hårdgjorda ytor bör generellt minimeras och dagvatten ska tas om hand inom planområdet. Planområdet ligger i dagsläget utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Mark och terräng

Marken inom området består främst av bruksskog med tall samt öppen ängsmark. Höjdskillnaderna inom planområdet är ringa.

Geologi

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består marken i området av övervägande del glacial grovsilt - finsand. Marken bedöms som lämplig för industriändamål utifrån geologiska förhållanden på platsen.

Intilliggande fastigheter

Väster om planområdet ligger fastighet Törestorp 4:1. Enheten är taxerad som hyreshusenhet och lantbruksenhet. På fastigheten ligger ett flertal bostadsbyggnader samt byggnader kopplade till lantbruket. På fastigheten finns även en campinganläggning.

Planområdets fastighet gränsar även till fastigheterna Törestorp 1:2, 4:1, 1:20, 2:5 och 2:9 som är taxerade som jordbruksenheter.

De intilliggande fastigheterna bedöms inte påverkas i nämnvärd utsträckning av det planerade området. För att minska störningsrisken mellan industriområdet och campingen, samt bostadshusen, planläggs en remsa med naturmark på cirka 50 meter eller mer i planområdets västra kant. Industrin närmst den västra kanten får även lägre byggnadshöjd än de östra delarna av området.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. miljöbalken. Normer kan meddelas av regeringen i förebyggande syfte eller för att åtgärda befintliga miljöproblem, för att de svenska miljö kvalitetsmålen ska uppnås eller för att kunna genomföra EU-direktiv. Syftet med miljö kvalitetsnormer är att skydda människans hälsa.

Miljö kvalitetsnormer är gränsvärden som inte får överskridas. Ett program eller en detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljö kvaliteten påverkas av detaljplanens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly, partiklar samt marknära ozon.

I Jönköpings län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter. Problemmiljöer förekommer främst vid starkt trafikerade gator och trafikplatser. De ämnen

som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i länet med koppling till miljökvalitetsnormerna är kväveoxid (NO₂) och inandningsbara partiklar (PM10).

Förslaget i detaljplanen innebär inte att man överskrider gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna gällande utomhusluft.

VÄGAR OCH TRAFIK

Vägnät

Området angränsar till väg 152 och området har in- och utfart mot väg 152. Inom området kan även industrigator komma att anläggas efter behov.

Risker

Hastigheten på väg 152 är 80km/h och utbyggnaden av ett nytt industriområde innebär sannolikt en ökad mängd trafik både av personbilar och godstransporter.

Buller

Årsmedeldygnstrafiken på den aktuella sträckan av väg 152 låg år 2020 & 2021 på 1660 stycken fordon (med en variabel inom 13%) och hastigheten på sträckan är 80km/h. Enligt de beräkningar som presenteras i dokumentet "Hur mycket bullrar vägtrafiken" utgivet av Boverket samt Sveriges kommuner och landsting innebär det att bullernivån ligger mellan 60 och 65 dBA.

Naturvårdsverket har angett följande riktvärden för buller från vägtrafik;

Vid arbetslokaler (utanför fasad): 65 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde).

Arbetslokaler inomhus; 40 dBA ekvivalent ljudnivå. På grund av områdets nära placering till väg 152 samt en potentiell ökning av trafiken finns en risk att sådana riktvärden riskerar att överskridas. Bullerdämpande åtgärder som exempelvis bullervall ska då vidtas, vilket är tillåtet inom naturzonerna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området kommer att kopplas till kommunalt vatten och avlopp.

EI

Planområdet kan anslutas till elnätet från alla sidor men mest rimligt från norr. Nya transformatorstationer behöver tillkomma inom kvartersmarken. Nätstationer kan placeras på lämpliga ytor inom kvartersmarken.

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom 10 minuter och närmsta brandstation ligger i Hillerstorps tätort.

MARKFÖRORENINGAR

Närmsta markföreningar ligger cirka 300-400 meter från planområdet och är betecknade som verkstadsindustri-utan halogenerade lösningsmedel.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Industri

Cirka 172 716 m² av planområdet är tänkt för industriändamål. Användningen industri inrymmer områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Användningen betecknas på plankartan med J.

Med användningen industri avses all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager samt tekniska anläggningar inryms i användningen. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten. Inom användningen industri är det tillåtet med övernattning i begränsad utsträckning. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål.

Gata

Området kopplas samman med väg 152 med gata där redan befintlig in- och utfart till området finns. Gatan sträcker sig rakt igenom planområdet i en nordsydlig riktning. Användningen gata används för en allmän plats som är avsedd för fordonstrafik och gång-och cykeltrafik.

Natur

I områdets västra del sparas en yta med naturmark för att agera buffertzon mellan det tänkta industriområdet och fastigheterna väster om planområdet. Användningen natur används för friväxande gröns- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

Park

Inom området finns även en mindre andel parkmark. Användningen park används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning, exempelvis mindre förråd.

KONSEKVENSER

Ett större naturområde tas i anspråk för industri. Områdets naturvärden bedöms inte så stora jämför med andra områden som har varit som förslag för exploatering. Området består idag endast av obrukad öppen mark och bruksskog utan några större naturvärden. Hillerstorps behov av industritomter kommer tryggas så att fler industrier kan expandera och etablera sig i Hillerstorp. Samtidigt som Hillerstorps industrier växer, växer behovet av större ytor för nyetableringar och expansion för befintliga verksamheter. Området ligger även lämpligt med hänsyn till kommunikation då det knyter an till väg 152.

Den största risken planen medför är en ökad trafik på väg 152. Vägen bedöms idag klara en ökad mängd trafik och avståndet till känsliga områden med bostäder bedöms som så stort att det inte kan antas medföra påtagligt ökade risker eller störningar.

Vid en översiktlig bedömning kan antas att planekonomin för området blir acceptabel och inga försvårande faktorer kan identifieras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

maj 2023	Samråd
oktober 2023	Granskning
december 2023	Antagande av kommunfullmäktige
januari 2023	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Arbetsorganisation

Detaljplanen tas fram av Gnosjö kommun.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattas av kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Allmänplatsmark som natur & gata ansvarar kommunen för.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark samt att hitta lösningar på dagvattenproblematiken.

Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser för plangenomförandet bedöms inte finnas.

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ekonomiska genomförandefrågor

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen bekostas av Gnosjö kommun.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Eventuell fastighetsbildning söks av exploatören/markägaren. Ansökan om lantmäteriförrättning sker hos lantmäterimyndigheten.

Kostnaden för att flytta ledningar samt ansvar att söka ledningsrätt vilar på exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elias Bengtsson
Planarkitekt

