
Detaljplan för del av fastigheterna Hillerstorp 1:48, 1:57, 1:59, 2:69, 4:186 och 4:236 (f. d. Ekorren) i Gnosjö kommun, Jönköpings län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDEHANTERING

2019-11-06 § 144 beslutade samhällsbyggnadsnämnden i enlighet med samhällsbyggnadsutskottets förslag att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att göra ändringar i detaljplan för fastigheten Hillerstorp 1:48 med flera.

2021-11-03 § 154 beslöt samhällsbyggnadsnämnden att godkänna upprättade samrådshandlingar samt att låta detaljplanen gå ut på samråd.

BESKRIVNING AV SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar upprättade 2022-11-28 ställdes ut för samråd under tiden 30 januari – 25 februari 2023. Samrådsmöte angående förslag till detaljplan för fastigheten Hillerstorp 4:236 m. fl (f.d Ekorrens förskola) hölls torsdagen den 2 februari 2023 klockan 18.00 på Hillecenter i Hillerstorp. Samrådshandlingarna lades ut på kommunens hemsida och ställdes ut i kommunhuset. Samrådet annonserades i Värnamo Nyheter. Samrådshandlingar, underrättelse etc. skickades ut till berörda myndigheter, fastighetsägare etc. utifrån fastighetsförteckning med aktualitetsdatum 2022-12-16.

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

Trafikverket	2023-02-15
Vattenfall Energidistribution AB	2023-02-16
Allmänna utskottet Gnosjö kommun	2023-02-21

SYNPUNKTER PÅ SAMRÅDSFÖRSLAGET

Lantmäteriet

2023-02-20

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

PRICKMARK

I utskickad plankarta är hela kvartersmarken inom prickmark. Verkar inte vara syftet.

Kommentar: Plankartan har setts över i enlighet med synpunkten.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSILDNING

Saknas text om vem som bekostar och ansöker om ev fastighetsildning för att genomföra planen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om att fastighetsägaren bekostar och ansöker om ev fastighetsildning för att genomföra planen.

STÄNGSELKRAV / UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Kommentar: Planområdet har utökats i enlighet med Lantmäteriets synpunkt.

Länsstyrelsen

2023-02-24

Beskrivning av ärendet

Förslag till detaljplan för Hillerstorp 4:236 m.fl. i Gnosjö kommun.

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2021-09-30, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med standardförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 8 februari.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL:

Översvämning

Länsstyrelsen är positiva till att kommunen använt sig av skyfallskarteringen från 2019, men ser dock ett behov av en mer utförlig beskrivning av förutsättningarna inom planområdet avseende risken för översvämning, i synnerhet avseende de risker som detta kan medföra för planerade bostäder. Detta kan göras genom en tydligare beskrivning av kartmaterialet. Till Skyfallskartering 2019 finns även en kartering av rinnvägar, som kommunen förslagsvis kan komplettera planen med i sin bedömning av risken. Se LstF Skyfallskartering i planeringskatalogen.

Genomförandet av planen leder till en ökning av hårdgjorda ytor. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga sin bedömning av hur genomförandet av planen kan komma att påverka planområdet respektive omkringliggande områden avseende risker till följd av skyfall. Det saknas i nuläget ett resonemang om hur kommunen har bedömt planens lämplighet kopplat till skyfall och översvämning.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med resonemang om hur kommunen har bedömt planens lämplighet kopplat till skyfall och översvämning.

Trafikbuller

Det är även i mindre planområden värdefullt att i planhandlingarna redovisa den möjliga trafikökning som planen kan komma att leda till vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten. Det underlättar för närboende att bedöma planens konsekvenser även i situationer där trafikmängderna inte bedöms vara av sådan art att några miljö kvalitetsnormer eller bullerriktvärden överskrids.

I 4 kap. 33a § plan- och bygglagen anges att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt Länsstyrelsens bedömning innebär områdets lokalisering och omgivande trafiksituation att riktvärden för ekvivalent buller sannolikt inte överskrids vid fasad, men då byggrätten ligger intill en väg bör detta ändå redovisas i planhandlingarna.

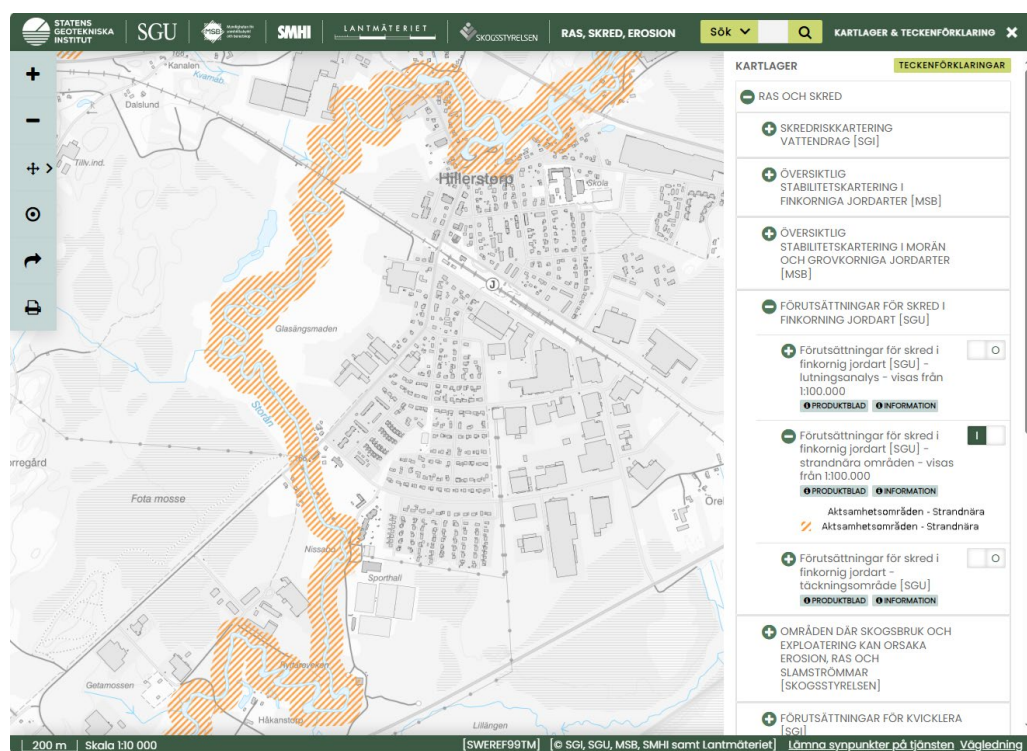
Planen behöver även redovisa/säkerställa att bostäderna som medges har förutsättningar att uppfylla riktvärden för uteplatser både vad gäller ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Det behöver också beskrivas utifrån vilket underlag som kommunen gör bedömningen att samtliga riktvärden kan uppfyllas. Till stöd för bedömning och ställningstagande kan exempelvis Boverkets vägledning "Hur mycket bullrar vägtrafiken" användas.

Kommentar:

Trafikmängderna bedöms inte vara av sådan art att bullerriktvärdena överskrids. Hade planområdet varit beläget utefter väg 151, hade det lägsta tabellvärdet i Boverkets vägledning "Hur mycket bullrar vägtrafiken" varit tillämpligt. Aktuell planområde ligger med 20 m avstånd till vägmitt Storågatan, som är mindre än väg 151 och därför inte uppnår de ÅDT-värden som Boverkets vägledning har tabeller för. Planområdet befinner sig inte i bullerutsatt läge.

Geoteknik

Detaljplanen angränsar till ett aktsamhetsområde enligt SGU – strandnära områden med förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. Länsstyrelsen anser att det behöver tydliggöras vad som ligger till grund för kommunens bedömning att risk ej föreligger. För mer information se SGI:s vägledning om ras, skred och erosion.



Kommentar:

Planområdet ligger angränsande till Aktsamhetsområde – Strandnära i SGU:s karta över strandnära områden med förutsättningar för skred i finkorniga jordarter.

SGU:s handledning till användning av SGU:s karta över strandnära områden med förutsättningar för skred i finkorniga jordarter, anger att man ska göra en bedömning av aktsamhetsområdet med ledning av SGU:s riksöversikt över finkorniga jordars skredbenägenhet. Planområdet ligger på en plats som enligt SGU:s riksöversikt över finkorniga jordars skredbenägenhet varken är beläget i ett område som har betydande, påtaglig eller viss benägenhet för jordskred. SGU:s handledning anger vidare att SGU:s karta över strandnära områden med förutsättningar för skred i finkorniga jordarter ska användas tillsammans med den nationella höjdmodellen, som anger att planområdet är flackt, vilket medför att skredrisken är ringa.

Förorenade områden

I anslutning till föreslaget planområde finns ett potentiellt förorenat område (EBH-objekt, ID: 150747. F.d. Hillerstorps Järnindustri m fl) vars konsekvenser inte är utredda. Det ska framgå av planen att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda, och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Vid EBH-objektet F.d. Hillerstorps Järnindustri m fl, som ligger direkt anslutande till planområdet, har det bedrivits verkstadsindustri som inkluderat avfettningsprocesser med det Klorerade lösningsmedlet trikloreten. Även andra verksamheter på ett avstånd av ca. 600 - 800 meter från planområdet har använt sig av halogenerade lösningsmedel. Halogenerade lösningsmedel t.ex. klorerade lösningsmedel är föroreningar som oftast har ett komplicerat spridningsmönster och kan spridas över långa avstånd. I flera fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. De vanligaste exponeringsvägarna i inomhusmiljö för klorerade lösningsmedel är via inomhusluft och dricksvatten.

I de fall detaljplaner omfattar områden med förorenad mark kan dessa hanteras genom att antingen avhjälpa markföroreningen innan detaljplanen antas eller genom att i detaljplanen villkora bygglov eller startbesked med att markföroreningen ska ha avhjälppts. En detaljplan ska vara inriktad på genomförandet av föreslagen bebyggelse och de rättigheter som planen medger får endast i mycket begränsad omfattning villkoras. Om det inte är känt på förhand vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig kan kommunen inte använda bestämmelser om villkor. Det är Länsstyrelsens uppfattning att för att kunna tillämpa bestämmelse om villkor för lov eller startbesked bör föroreningen vara av mindre karaktär samt väl avgränsad och utredd. Det ska också redovisas i planen att åtgärden är möjlig att genomföra och att den leder till att marken blir lämplig för ändamålet.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med de analyser som har gjorts avseende markföroreningssituationen.

Strandskydd

På plankartan är strandskyddet upphävt inom hela planområdet, men Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att all mark inom planområdet inte omfattas av strandskydd. Strandskyddet ska enbart upphävas i de områden som omfattas av strandskydd och det behöver framgå av planen inom vilket område som strandskyddet upphävs. Detta görs genom en egenskapsbestämmelse i detaljplanen. Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen. Vad gäller allmän platsmark finns generellt inget behov av att upphäva strandskydd, åtminstone inte vad gäller Park och Natur. Ska strandskyddet upphävas för allmän platsmark "PARK" behöver skälen för detta i så fall motiveras.

Kommentar: Plankartan revideras enligt Länsstyrelsens synpunkter.

Råd enligt 2 kap. PBL

Syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte, som kortfattat ska uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanens reglering ska förhålla sig till. Syftet ska beskrivas så att det är lätt och enkelt att förstå planen och tydliggöra att detaljplanen prövar markens lämplighet för ett visst ändamål, samt vilket detta är.

Utöver parkering medger detaljplanen bostäder i den nordvästra delen av planområdet. I nuläget nämns den ändrade markanvändningen avseende bostäder endast i korthet och bör förtydligas i planens syfte. Kommunen bör även beskriva konsekvenserna av den planerade bebyggelsen mer utförligt i planen.

Planbestämmelser

Planen syftar till göra det möjligt för anställda och besökare av ny förskola söder om planområdet att parkera sina bilar samt fungera som en besöksparkering för området i stort. Planhandlingarna bör kompletteras med en redovisning av hur många parkeringsplatser som behövs utifrån behoven som anges. Länsstyrelsen vill i sammanhanget lyfta att beroende på vad syftet är med parkeringsytan så påverkar valet av allmän platsmark eller kvartersmark efterföljande reglering av parkeringsytan. Enligt Boverket så ska allmän plats Parkering med kommunalt huvudmannaskap vara tillgänglig för allmänheten och kan i princip bara upplåtas för enskilt bruk under kortare tid, till exempel för en enskild fastighet eller verksamhet.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av höjda medeltemperaturer och värmeböljor medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Vid ny sammanhållen bebyggelse anser Länsstyrelsen att det hade varit önskvärt att kommunen redogör för risker kopplade till höga temperaturer. I det fall kommunen avser hårdgöra ytan för parkering kan denna bli särskilt varm och det vore således lämpligt att kommunen beaktar nyttan med grönstrukturer för att skugga och skapa svala miljöer. Grönstrukturer medför även bättre förutsättningar för hantering av dagvatten genom infiltration och genom att hålla vatten.

Social hållbarhet, tillgänglighet

Då planen syftar till att göra det möjligt för anställda och besökare av den nya förskolan att parkera sina bilar skulle Länsstyrelsen gärna se att kommunen för ett resonemang om hur den planerade parkeringsytan är tänkt att fungera i relation till förskolan som verksamhet och det angränsande trafikrummet. Exempelvis avseende den ökade trafikmängden kopplat till angöring till förskolan vid hämtning och lämning.

Trafik

Samtidigt som den nya parkeringen bedöms minska trafikmängden vid den nya förskolan och längs Sunds väg torde den leda till ökad trafikmängd på Storågatan då den utöver förskolans transporter är avsedd att fungera som en besöksparkering för området i stort och en tillökning av bostäder är planlagda både inom och i nära anslutning till planområdet. Kommunen kan med fördel utveckla sitt resonemang om vilka konsekvenser planen kan väntas få för trafiksituationen.

Övergripande räddningsinsatser

Planen nämner inte hur räddningsinsatser är tänkta att genomföras i fall av brand eller annan olycka. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att det anges att kommunens handlingsprogram för räddningsinsats kommer att användas för att dimensionera planområdet korrekt utifrån tillgänglighet för räddningstjänst, brandpostnät och så vidare.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

De som medverkat i beslutet

Beslut att avge detta yttrande har fattats av enhetschef Hanna Ekner efter föredragning av samhällsplanerare Teodor Wester.

Kommentar: Syftet har skrivit om enligt Länsstyrelsens synpunkt, för att kortfattat och tydligt förmedla vad detaljplanen ska möjliggöra. I övrigt har tillämpliga råd från Länsstyrelsen inarbetats i granskningshandlingarna.

Järnbäraren Fastighets AB

2025-01-23

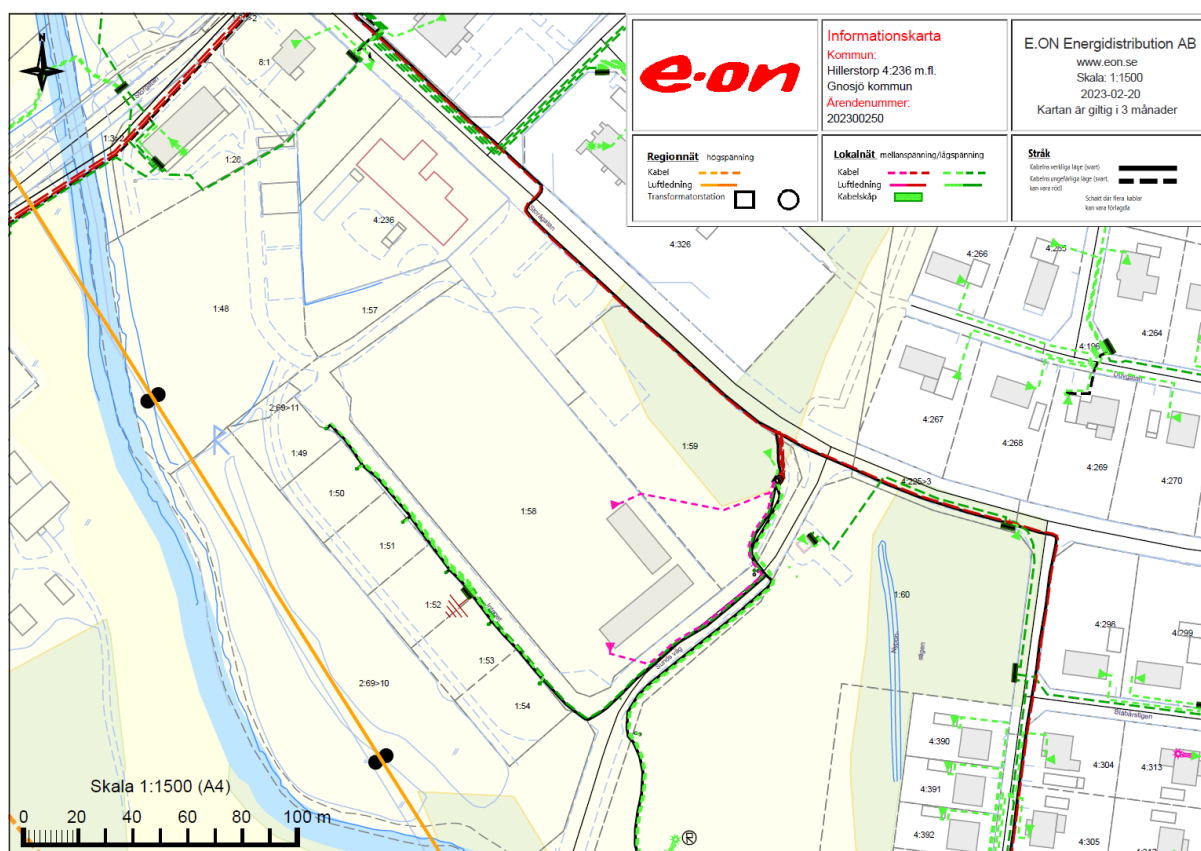
Järnbäraren Fastighets AB önskar nockhöjd 25,0 m på det område som avses för bostäder.

Kommentar: Bestämmelsen om högsta nockhöjd revideras i planhandlingarna enligt önskemål.

E.ON Energidistribution AB (E.ON)

2023-02-20

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel samt en transformatorstation, se bifogad karta.



Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via E.ON:s hemsida.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON noterar utlagt E1-område i plankartan. Området ska ha en yta av minst 6x6 meter som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Vi föreslår att det i planbestämmelserna anges att "Minst 5 m avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag".

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON:s befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Ytan för transformatorstationen ritas större enligt ovanstående synpunkt. Planbestämmelsen kompletteras med formuleringen "Minst 5 m avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag".

REVIDERINGAR I DET FORTSATTA DETALJPLANEARBETET

- Enligt ovan nämnda kommentarer.

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

Remissinstanserna har fått sina synpunkter tillgodosedda.

GNOSJÖ KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elias Bengtsson
Planarkitekt

Ylva Folkesson
Planarkitekt