

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

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

Diarienummer SBN/2019:1038



HANDLINGAR

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Upprättad: 2020-10-12 Samhällsbyggnadsförvaltningen
Gnosjö kommun

INLEDNING

Planförfarande

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

Bakgrund

Tidigare låg Ekorrens förskola på det område som detaljplanen omfattar.

Förskoleverksamheten är nu flyttad till den nybyggda Storå förskola strax sydost om planområdet. Det medför ett utökat behov av parkeringsplatser. Den mark som tidigare användes till förskola, planläggs i denna detaljplan för bostäder.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder och parkering.

Huvuddraget i planen är att erbjuda ett större antal bostäder i Hillerstorps tätort. Hillerstorp behöver tillskapa nya bostadsmöjligheter i centrumnära läge med god tillgång till hållbart resande för att möjliggöra minskat klimatavtryck och utöka möjligheten till bärkraftigt utbud av samhällsservice och kommunal service. Befolkningstätheten har betydelse för underlag för service och kollektivtrafik i tätorter, men även för hur stora avstånden mellan målpunkter blir när tätorter växer.

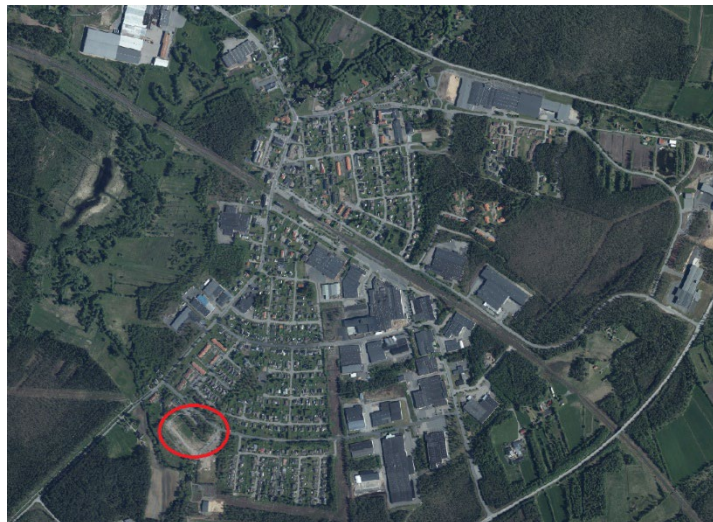
Huvuddraget i planen är också att göra det möjligt för anställda och besökare till den nya förskolan att parkera sina bilar, samt att platsen ska fungera som besöksparkering för området i stort. Planen kommer även möjliggöra ny infart till det planerade bostadsområdet söder om planområdet.

Läge och areal

Planområdet ligger i södra Hillerstorp och utgörs idag av planerad mark för skola, parkering, GC-väg samt kvartersmark för garage, carport. Planen avgränsas av Storgatan i norr och bostadsmarken i söder. Planområdet är c:a 12 300 kvadratmeter stort. Området är plant med marknivåer mellan +164 och +164,5. Största höjdskillnaden är 0,5 m. Inga slänter eller djupa diken förekommer inom planområdet. C:a 70 m sydväst om planområdet rinner Storån. Vattennivån i Storån ligger på c:a +161 meter över havet. Området mellan planområdet och Storån lutar svagt i riktning mot ån. Markytan ner mot Storån lutar mellan c:a 1:10 och 1:20. Lutningen är brantast närmast ån.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheterna Hillerstorp 1:57, 1:59 och 4:186 som ägs av Gnosjö kommun, samt Hillerstorp 4:236 som ägs av Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN OCH DETALJPLANER

Översiktsplaner

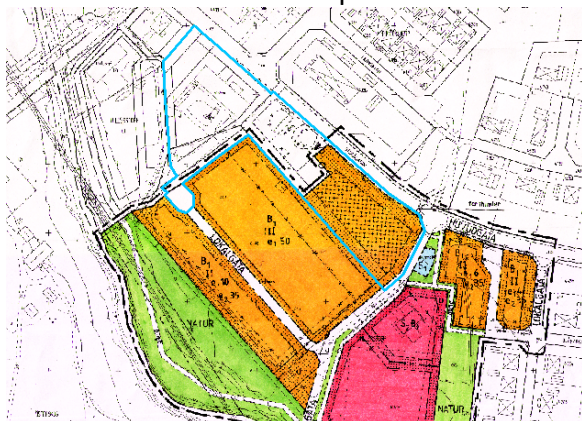
I Gnosjö kommuns översiktsplan laga kraft 2015 är planområdet inte utpekade för något speciellt syfte. Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Befintliga Detaljplaner

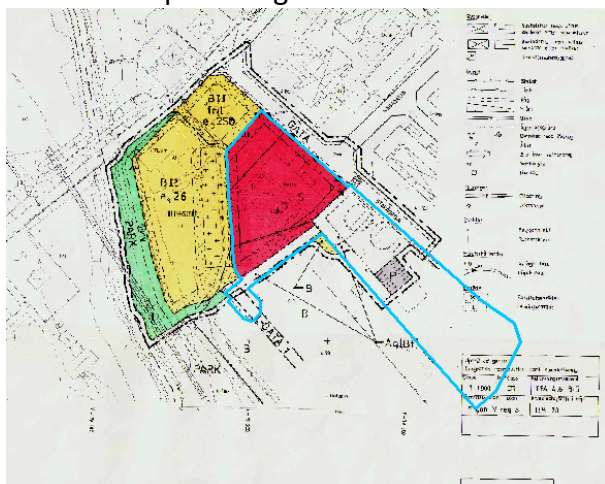
I samband med att ny detaljplan vinner laga kraft upphävs de delar av tidigare detaljplaner som överlappas av planområdet. Framtida beslut om användning på platsen kommer då att utgå från tillkommande bestämmelser. De delar av äldre detaljplaner som ej överlappas fortsätter gälla efter redan gällande plankarta och planbeskrivning.

För det område som avser ny detaljplan styr sedan tidigare två äldre detaljplaner.

I Detaljplan för Storåvallsområdet fastigheterna Hillerstorp Hagegård 4:196 m. fl. laga kraft år 1992, är aktuellt planområde utpekade som kvartersmark för garage, carport till bostadsområdet i söder. I denna detaljplan omvandlas mark från kvartersmark till allmän platsmark. Ändringen av användning görs för att kunna möjliggöra parkering till den nya förskolan samt att kunna planera området i stort.



I detaljplanen för bostadshus på Hillerstorp Skattegård 1:28 och del av 1:3 laga kraft år 1991, är aktuellt planområde planerat som skola samt ett större vitt område planlagt som parkering och GC-väg. Området görs om för att tillåta bostäder, gata in till bostadsområdet samt större parkering.



PLANPROCESSEN (standardförfarande)



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 får remiss 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 samhällsbyggnadsnämnden.

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.

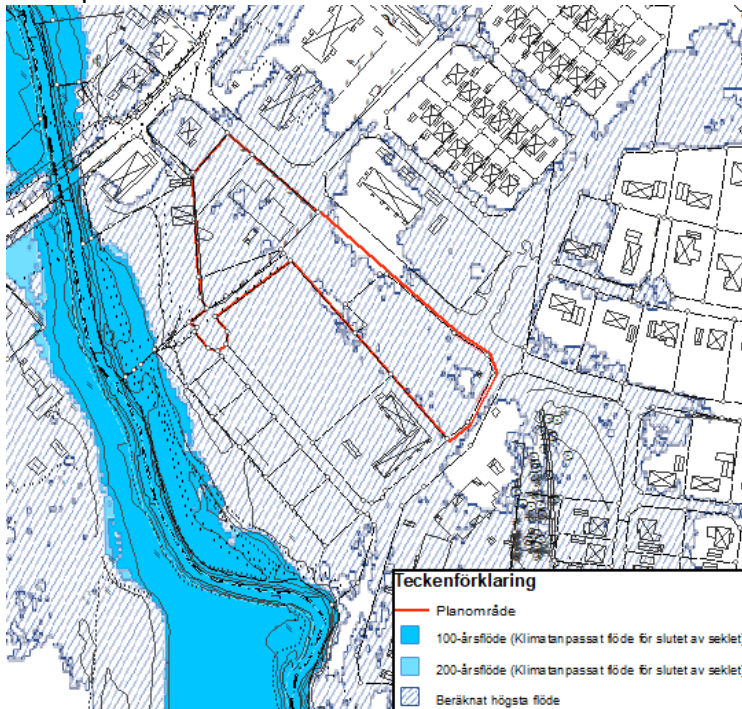
FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och terräng

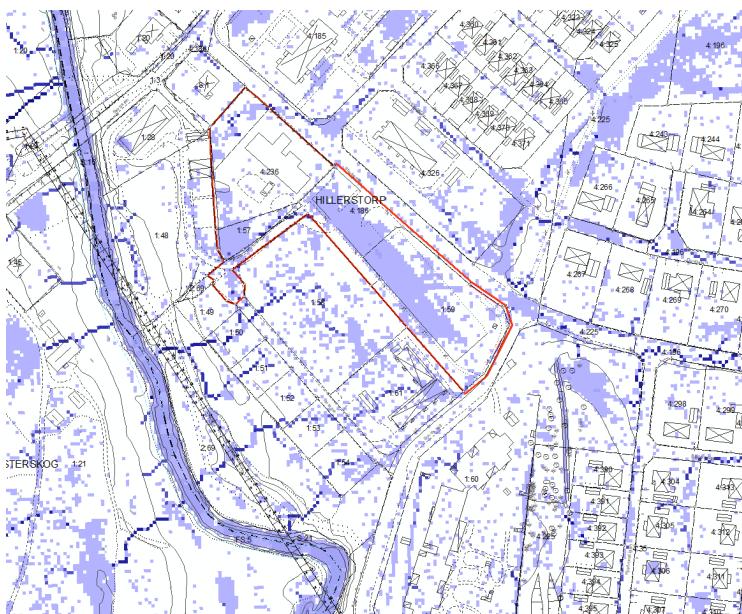
Höjdskillnaderna inom planområdet är små. En stor del av planområdet är idag asfalterat eller bebyggt. Resterande delar av planområdet består av bevuxen mark med tall, gräs med mera.

Hydrologi

Detaljplanens genomförande innebär att det blir en något större andel hårdgjorda ytor inom området. Andelen hårdgjorda ytor bör generellt minimeras. Dagvattnet ska tas om hand inom planområdet.



Kartering på olika scenarions översvämning från Storån.

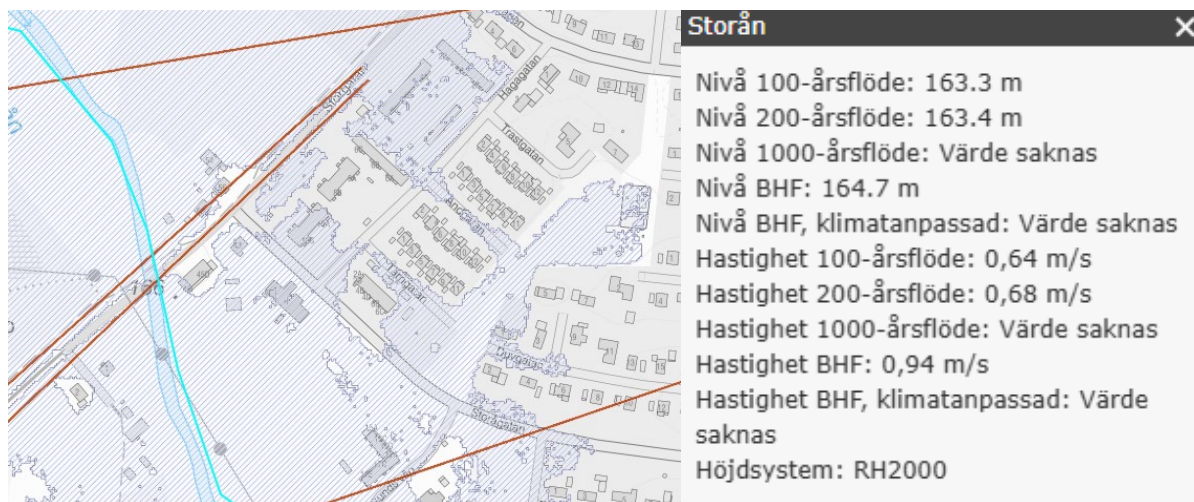


Skyfallskartering över lågpunkter med rinnvägar vid planområdet.

Följande anges i Geoteknisk undersökning för detaljplan, Gnosjö, Hillerstorp 4:236, upprättad 2023-06-20 av Jonas Lersten för Stjärnberg och Lersten Geoteknik AB:

I samband med skruvprovtagning har en fri vattenyta observerats i samtliga skruvborrhål mellan 1,65 och 2 m under markytan. Jorden i området har hög genomsläpplighet enligt SGU:s jordartskarta, vilket indikerar goda förutsättningar för infiltration. Området dräneras mot Storån i sydväst.

Följande anges i Översvämningsportalen, utgiven av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap:



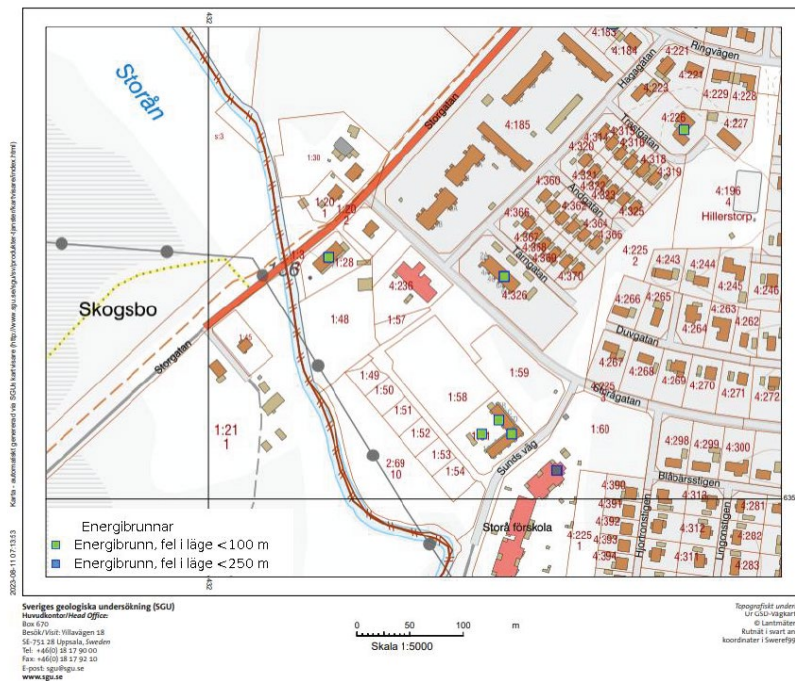
MSB:s översvämningsportal scenarion: Storån

M ö. h. vid olika översvämnningar Storån

Tvärsektionsinformationen i MSB:s översvämningsportal anger vattennivåer vid 100-årsflöde, 200-årsflöde och BHF (beräknat högsta flöde). Den tvärsektion som främst blir relevant för planområdet och som kommunen utgår från är BHF. Detta för att begränsa risken för skador som skulle kunna uppstå för den yta inom planen som avser användning bostäder. Enligt översvämningsportalens tvärsektioner som visar vattennivå vid olika händelser bör BHF hamna på en ungefärlig nivå av 164,5m ö. h., 164,7m ö. h. eller 164,8m ö. h vid planområdet. Därmed begränsas lägsta nivån för mark som har användning bostäder så att den hamnar ovanför angivna risknivåer. Förbud mot källare kommer även vara en reglerande bestämmelse.

Följande anges i PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Gnosjö Hillerstorp 4:236, utförd av WSP Earth & Environment/Stjärnberg och Lersten Geoteknik:

Undersökningsområdet ligger inom ett känt grundvattenmagasin. Det grundvatten som finns inom området är grundvatten i jordakvifer med en bedömd uttagsmöjlighet om 5-25 l/s. Det finns inga enskilda brunnar i närheten av undersökningsområdet, övriga brunnar i närheten av undersökningsområdet är energibrunnar (för värme/kyla), läget för de brunnarna redovisas nedan i figur 4.



Figur 4 Brunnar i anslutning till fastigheten, (fastigheterna är numrerade i bilden, aktuell fastighet nr 4:236)

Geotekniska förhållanden

Följande anges i Geoteknisk undersökning för detaljplan, Gnosjö, Hillerstorp 4:236, upprättad 2023-06-20 av Jonas Lersten för Stjärnborg och Lersten Geoteknik AB.

Enligt SGU:s jordartskarta (se figur 3) och som bekräftas av utförda undersökningar utgörs jorden av isälvs sediment till stora djup. Utförda undersökningar har stannat mellan 18 och 27 m vilket stämmer överens med SGU:s jorddjupskarta som visar jorddjup mellan 20 och 30 m i området, se figur 4.

Marken i området domineras av Isälvsälvs sedimentet i sand med litet inslag av silt och finsand. Isälvs sedimentet är utvärderat som medelfast till mycket fast lagrad baserat på motstånd och vridning från trycksondering.



Figur 3 - Utdrag från SGU: jordartskarta



Figur 4 - Utdrag ur SGU:s jorddjupskarta

Hydrogeologiska förhållanden:

I samband med skruvprovtagning har en fri vattenyta observerats i samtliga skruvborrhål mellan 1,65 och 2 m under markytan. Jorden i området har hög genomsläpplighet enligt SGU:s jordartskarta, vilket indikerar goda förutsättningar för infiltration. Området dräneras mot Storån i sydväst.

Stabilitetsförhållanden:

Markytan inom planområdet är helt plan och utgörs av medelfast till fast lagrat isälvsediment som i huvudsak utgörs av sand och några totalstabilitetsproblem eller risk för skred föreligger inte inom planområdet.

Aktsamhetsområde – Storåns påverkan på planområdet:

Enligt SGI angränsar planområdet till ett aktsamhetsområde– strandnära områden med förutsättningar för skred* i finkorniga jordarter. Detta avser området inom 50 m från Storån. För att skred skall kunna inträffa krävs att jorden består av lera och/eller silt och att marklutningen är tillräckligt stor, mer 1:10.

I detta fall utgörs jorden av isälvsediment av sand, vilket bekräftas av utförda undersökningar. Sand är ett dränerat material med lågt vatteninnehåll där skred i regel inte uppkommer och det finns ingen risk för bakåtgripande skred som kan påverka planområdet. Ras kan inträffa i dränerade material och rasutbredningen begränsas av jordens friktionsvinkel. I detta fall är jordens friktionsvinkel 33 grader och markens lutning som brantast 1:10 = 5,7 grader. 33 grader är avsevärt mindre än 5,7 grader. Risken för ras är således liten.

Sättningsförhållanden:

Det förväntas endast små sättningar vilka kommer ske relativt hastigt i byggskedet för planerade byggnader. Detaljerade sättningsberäkningar har ej utförts då nivåättning i området inte är klarlagt eller då lastuppgifter från blivande byggnader ej är givna. Beräkningar rekommenderas vid färdig lastnedräkning vid detaljprojekteringen.

Erosionsförhållanden:

Området är plant, lutning < 1 grad, och yterosion på grund av höga dagvattenflöden är därför inte aktuellt. Erosion p. g. a. ytliga vattenansamlingar är liten då området utgörs av sand och har hög genomsläpplighet. Förutsättningarna för strömningsrelaterad erosion i jorden är liten då markytan i området är plan och jordlagrens lutning är måttlig i riktning mot Storån med lutning mellan 1:10 och 1:20.

Rekommendation angående planrestriktioner och bestämmelser, citerade från Geoteknisk undersökning för detaljplan, Gnosjö, Hillerstorp 4:236, upprättad 2023-06-20 av Jonas Lersten för Stjärnborg och Lersten Geoteknik AB:

Stabiliteten för planområdet är tillfredställande för planerade byggnation. Jorden utgörs av isälvsediment, sand, och markytan är plan i området. Storån bedöms inte påverka planområdet. Ingen lera eller silt finns i området och markytan lutar som mest 1:10 och avståndet mellan planområdet och Storån är c:a 70 m.

Inga restriktioner avseende stabilitet och laster bedöms nödvändiga för planområdet.

Risken för erosion och strömningserosion bedöms vara mycket liten i området p. g. a. den plana marken och den genomsläppliga jorden.

Byggnadstekniska rekommendationer, citerade från Geoteknisk undersökning för detaljplan, Gnosjö, Hillerstorp 4:236, upprättad 2023-06-20 av Jonas Lersten för Stjärnborg och Lersten Geoteknik AB:

Grundläggning:

Byggnader kan grundläggas utan djupgrundläggning på platta, fundament eller grundsulor. Grundtrycket och geoteknisk kategori måste kontrolleras och verifieras när lastnedräkningen för byggnaderna är framtagen, vilket inte är gjort i detta skede.

För konstruktioner som bedöms kategoriserar för GK1 kan grundläggning rekommenderas utföras med kantförstyvad plattgrundläggning eller sula. Dimensionerande tillåtet grundtryck i brottgränstillståndet är $f_d = 100$ kPa.

För plattgrundläggning rekommenderas att laster i bruksgränstillståndet inte bör överstiga 2/3-delar av tillåtet grundtryck i brottgränstillstånd utan vidare detaljerade beräkningar.

Schakt:

Schaktning i området bedöms kunna ske med släntlutning 1:1 ned till 2 m djup. Djupare schakter bör utföras i samråd med geotekniker.

Hårdgjorda ytor:

Hårdgjorda ytor i området dimensioneras för terrassmaterial av materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1.

Gator och ledningar:

Ledningar anses kunna anläggas utan någon särskild förstärkningsåtgärd. Schaktning och återfyllnad bör följa gällande AMA-beskrivning.

Markföroreningar

Stjärnborg och Lersten Geoteknik AB har tillsammans med WSP Sverige AB på uppdrag av Fastighets Järnbäraren AB upprättat ett miljötekniskt PM med avseende på föroreningssituationen i mark inom fastighet Hillerstorp 4:236 i Gnosjö kommun. En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes på fastigheten efter den geotekniska undersökningen. Syftet med undersökningen var att översiktligt undersöka föroreningssituationen i mark samt att göra en översiktlig massklassificering av massorna för att underlätta inför masshantering i samband med schaktarbeten.

Aktuellt undersökningsområde avser det markområde som planeras för bostadsändamål. Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM (NV 5976, riktvärden uppdaterade 2022), bedöms därför vara lämpliga som jämförvärden.

I samband med exploatering och inför schaktstart har provtagning av jord skett inom områden där överskottsmassor uppstår samt där misstanke finns om fyllnadsjord (exempelvis befintlig pulkabacke).

Syftet med undersökningen var att kontrollera eventuellt föroreningsinnehåll i massorna som kan ge upphov till efterbehandlingsåtgärd. Vidare var syftet att göra en översiktlig massklassificering av massorna för att veta på vilken deponi massorna kan tas om hand om eller huruvida de kan återanvändas på plats.

De fältarbeten som genomfördes inom undersökningsområdet utfördes enligt Fälthandbok undersökningar av förorenade områden (SGF Rapport 2:2013) och Metodik för inventering

av förorenade områden (Naturvårdsverket Rapport 4918). Provtagningen har endast omfattat provtagning i jord.

Fältundersökningarna genomfördes under sommaren 2023. Den miljötekniska provtagningen skedde efter den geotekniska undersökningen och genomfördes av Skaraborgs fältgeo AB. Fältundersökningarna med avseende på miljöteknik bestod av skruvprovtagning med borrhandsvagn i sju borrhåll fördelade över undersökningsområdet. Vid fältundersökningen uttogs prov halvmetersvis, dock med hänsyn till olika jordlagerföljder. För varje provpunkt noterades jordart, färg, samt eventuella avvikelser i form av lukt eller synintryck. Borrning skedde mellan 1-3 m djup. Samtliga laboratorieanalyser utfördes av Eurofins AB som är ett ackrediterat laboratorium för miljöanalyser. Jordproverna (totalt 15 stycken) analyseras med avseende på metaller inklusive kvicksilver samt PAH16, 8 av proverna analyserades även med avseende på klorerade lösningsmedel, och ett urval av proverna (6 st) analyserades med avseende på alifatiska och aromatiska kolväten och BTEX.

Vid utförd fältundersökning konstaterades det att fastigheten består av isälvsediment. I pulkabacken detekterades fyllnadsmassor ned till 1,7 m under markytan. I ytterligare tre provpunkter detekterades fyllnadsmassor översta halvmeteren.

Följande anges i PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Gnosjö Hillerstorp 4:236, utförd av WSP Earth & Environment/Stjärnberg och Lersten Geoteknik:

Uppmätta halter metaller, PAH16 samt alifatiska och aromatiska oljekolväten, BTEX:
En sammanställning av analysresultat avseende metaller och organiska ämnen i jord samt samtliga analysresultat redovisas i tabell 1 nedan med tillämpade jämförvärden enligt kapitel 3.1 ovan.

Tabell 1 Uppmätta halter i upplagen, ljusgrönmarkering innebär halter under MRR

|--|

- Totalt skickades 15 stycken jordprov in för analys med avseende på metaller. Av dessa analysresultat underskred samtliga halter riktvärde för känslig markanvändning (KM) samt MRR.
- TOC-halten undersöktes i tre punkter och uppmättes till 2,5, 4,4 samt 3,4 % av TS
- Totalt skickades 15 jordprov in för analys med avseende på PAH16, samtliga prov var under laboratoriets detektionsnivå.

- 6 av proven analyserades med avseende på organiska föreningar (alifatiska och aromatiska oljekolväten samt BTEX). Av dessa analysresultat överskreds ej gränsvärde för KM i något av de analyserade proverna.

Sammanfattningsvis hittades inga halter över åtgärdsgräns (KM).

Uppmätta halter klorerade lösningsmedel:

Totalt analyserades 8 prov med avseende på klorerade lösningsmedel, följande ämnen analyserades: 1,1,1,2-Tetrakloretan, 1,1,1-Trikloretan, 1,1,2-Trikloretan, 1,1,2-Trikloretan, 1,1-Dikloretan, 1,1-Dikloretan, 1,1-Diklorpropen, 1,2,3-Triklorbensen, 1,2,3-Triklorpropan, 1,2,4-Triklorbensen, 1,2,4-Trimetylbenzen, 1,2-Dibrometan, 1,2-Diklorbensen, 1,2-Dikloretan, 1,2-Diklorpropan, 1,3-Diklorbensen, 1,3-Diklorpropan, 1,3-Diklorpropen, 1,4-Diklorbensen, 2,2-Diklorpropan, 2-Klortoluen, 4-Klortoluen, Bensen, Brombensen, Bromdiklormetan, Bromklormetan, cis-1,2-Dikloretan, Dibromklormetan, Dibrommetan, Diklormetan, Etylbenzen, Fluortriklormetan, Hexaklorbutadien (HCBD), iso-Propylbenzen, Klorbensen, m/p-Xylen, Naftalen, n-Butylbenzen, o-Xylen, p-Isopropyltoluen, Propylbenzen, sec-Butylbenzen, tert-Butylbenzen, Tetrakloretan, Tetraklormetan, Toluen, trans-1,2-Dikloretan, trans-1,3-Diklorpropen, Tribrommetan, Triklormetan, Vinylklorid.

Av de totalt 8 analyserade proven, (1 prov från varje provpunkt samt ytterligare ett prov i punkt 7, pulkabacken) var samtliga uppmätta halter av klorerade lösningsmedel under laboratoriets detektionsnivå.

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Gnosjö Hillerstorp 4:236, utförd av WSP Earth & Environment/Stjärnberg och Lersten Geoteknik gör följande bedömningar:

Med avseende på hälsorisker så är främst intag av jord, hudkontakt jord/damm, inandning damm och ånga samt intag av växter aktuella, samtliga dessa exponeringsvägar är beroende av hur många dagar per år exponering är sannolik. Intag av dricksvatten bedöms ej vara aktuellt på det undersökta området. Observera dock att grundvattnet eller porgas ej är undersökt inom ramen för detta projekt.

Avseende exponeringsrisker är det halterna i den ytliga jorden som är avgörande. Det är denna jord som människor löper störst risk att komma i kontakt med.

Ser man till undersökta punkter har inga halter detekterats som överskrider Naturvårdsverkets envägskoncentrationer med avseende på hälsorisker i jorden.

Naturvårdsverkets envägskoncentrationer vid KM vad gäller skydd av markmiljö överskrids ej i någon av punkterna i jorden.

Baserat på uppmätta föroreningshalter i jorden inom undersökningsområdet och Naturvårdsverkets envägskoncentrationer (vid KM) för spridning (skydd mot fri fas, skydd av grundvatten och ytvatten) bedöms sammanfattningsvis risken för spridning av föroreningar till recipienten som låg.

Grundvattnet inom området har inte bedömts vara en resurs för dricksvatten på plats, dock

är WSPs bedömning att grundvattnet har ett eget skyddsvärde även om det idag inte används för dricksvattenuttag. Inom ramen för detta projekt är grundvattnet ej analyserat.

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Gnosjö Hillerstorp 4:236, utförd av WSP Earth & Environment/Stjärnberg och Lersten Geoteknik ger följande miljötekniska rekommendationer:

Samtliga massor från området kan återanvändas inom projektet. I sådant fall massorna skall användas utanför arbetsområdet krävs dock en anmälan eller tillstånd, detta då inga laktester som verifierar MRR-halterna genomförts. Anmälan görs till kommunen vid användning av avfall för anläggningsändamål (verksamhetskod. 90 141) enligt 29 kap 35§ miljöprövningsförordningen (2013:251).

Inga hälsorisker har detekterats på undersökningsområdet eller halter som kan medföra skada för omkringliggande miljö (såväl växter och djur som grund- och ytvatten) med avseende på uppmätta halter i jord. Inga halter över åtgärdsgräns (KM) som föranleder en sanering och anmälan har påträffats. Grundvatten eller porgas är ej undersökt inom ramen för detta projekt.

- Hälsoriskerna på undersökningsområdet bedöms som låga
- Risken för spridning till yt- och grundvatten bedöms som låg, detta då inga halter detekterats i jorden som överskrider naturvårdsverkets envägskoncentrationer.

Sammanfattningsvis bedöms undersökt område ej utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön.

Resultatrapport Fastighet Hillerstorp 4:236, Provtagning av grundvatten avseende klorerade lösningsmedel, utförd 2024-04-22 av WSP Samhällsbyggnad, ger följande slutsatser och rekommendationer:

Halter över laboratoriets detektionsgräns har påträffats med avseende på kloroform (triklormetan), halterna är över bakgrundshalter men under Intervention Value och bedöms ej utgöra någon risk för människors hälsa eller skydd av grundvatten utifrån utförda undersökningar.

Provtagningar har även utförts på angränsande fastighet i norr. Resultatrapport Fastighet Hillerstorp 4:185, Provtagning av grundvatten avseende klorerade lösningsmedel, utförd 2024-04-22 av WSP Samhällsbyggnad, ger följande slutsatser och rekommendationer:

I de två grundvattenprov som uttagits på fastigheten så har halter över laboratoriets detektionsgräns påträffats med avseende på kloroform (triklormetan), Uppmätta halter är över den holländska listans riktvärden avseende bakgrundshalter men med god marginal under Intervention Value och bedöms ej utgöra någon risk för människors hälsa eller skydd av grundvatten utifrån utförda undersökningar.

Riskbedömning människors hälsa

Utifrån genomförda markundersökningar på fastigheten Hillerstorp 4:236 samt intilliggande fastigheter så gör Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöfunktion bedömningen att ingen risk föreligger för människors hälsa.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Skyddsvärda träd

Inga utpekade skyddsvärda träd finns inom planområdet.

Hotade arter

Utifrån kartor och kartlager som tillhandahålls genom Naturvårdsverket och Länsstyrelsen har inga särskilt skyddsvärda arter av djur eller natur registrerats i eller i närheten av planområdet. Kommunen gör därmed bedömningen att ändringen av användning förskola till bostäder inte medför stor skillnad i betydande påverkan på ekosystem.

Befintlig bebyggelse

Det aktuella planområdet är idag förskola, parkering, GC-väg som används som gata intill området. En del är skogsdunge men som får bebyggas med garage. Inom planområdet finns även en återvinningsstation som tas bort i den nya planen.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planläggningen.

Intilliggande fastigheter

Området ligger i anslutning till Storågatan samt en planerad förskola och bostadsmark med exploateringsmöjligheter för trevåningshus med totalt 50 lägenheter. Väster om området ligger bostäder i form av en fristående villa och ett flerbostadshus.

Strandskydd

Kommunen kan i samband med upprättande av detaljplan och med stöd av 4 kap. 17§ i Plan- och bygglagen upphäva strandskyddet i ett område om särskilda skäl föreligger. Intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen måste väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddets syfte ska alltid beaktas och säkerställas i så stor utsträckning som det är möjligt. Påverkan på friluftsliv och djur- och växtliv ska alltid undersökas och redovisas vid en prövning av särskilda skäl för strandskyddets upp-hävande.

Särskilda skäl

Strandskyddsdispens eller upphävande av strandskyddet kan medges om särskilda skäl föreligger och om föreslagen åtgärd är förenlig med strandskyddets syfte. Intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen måste väga tyngre än strandskyddsintresset. Enligt miljöbalken 7 kap. 18§ c får man som särskilda skäl vid prövningen av upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta endast nedanstående sex särskilda skäl:

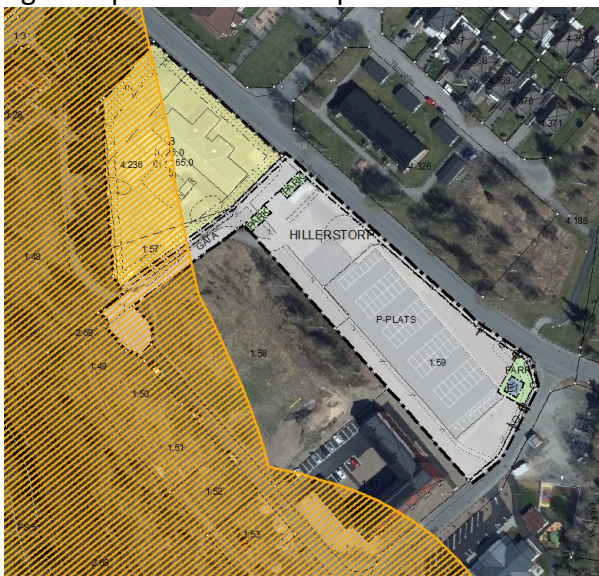
1. Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det

saknar betydelse för strandskyddet.

2. Dispensen avser ett område som genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen
3. Dispensen avser ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och inte kan tillgodoses utanför området.
4. Dispensen behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför det strandskyddade området.
5. Dispensen avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. Dispensen avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget intresse.

Upphävande av strandskyddet i detaljplanen

Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området som i den nya planen planläggs för bostäder är i tidigare detaljplan planlagt som förskola och har nyttjats till detta ändamål sedan åtminstone år 1972. Platsen är idag inhägnad och saknar därmed tillgång och betydelse för denna del av strandskyddets syften. Den nya planen innebär en mindre utvidgning av gata med tillkommande gångväg för att möjliggöra säkrare miljö för fotgängare att ta sig till och från stråket utefter Storån. Genomförande av planen kommer att bibehålla liknande tillgång till den direkta anslutningen utmed Storån som finns idag. Mellan planområdet och Storån finns en passagesträcka på minst 40 meter. Då all mark som påverkas av strandskyddet inom planområdet är kvartersmark med användning bostad eller allmän platsmark med gata/gångväg finns ett behov att upphäva strandskydd på samtliga delar inom planområdet som överlappar med ny detaljplan. Detta görs genom en generell upphävning med egenskapsbestämmelse i plankartans teckenförklaring.



Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsmålen ska uppnås eller för att kunna genomföra EU-direktiv. Syftet med miljökvalitetsnormer är att skydda människans hälsa.

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvaliteten påverkas av detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormer 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.

VÄGAR OCH TRAFIK

Vägnät

Planområdet angörs via Storågatan som fungerar som genomfartsgata mellan ett industri- och bostadsområde i Hillerstorp.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattnet tas omhand via kommunens dagvattennät.

Brandposter

Brandpostkapaciteten bedöms inte påverkas av planens genomförande.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Inom området planeras bostäder och infrastruktur i form av gatu-, park- och parkeringsmark.

KONSEKVENSER

Genomförd detaljplan medför tillskott av bostäder till Hillerstorps tätort, vilket ger utökat befolkningsunderlag till samhällsservice och kommersiell service. En viss ökning av trafik kan uppstå, men bedöms vara i så liten omfattning att det inte tillför nämnvärd olägenhet. Detaljplanen kommer att bidra till att lösa parkeringsfrågan för besökande till Storå förskola.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Januari-februari 2023	Samråd
Mars-april 2025	Granskning 1
Oktober 2025	Granskning 2
November 2025	Antagande
December 2025	Laga kraft

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattas av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Bebyggelse på kvartersmark

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Plankostnader

Alla undersökningar som krävs under planprocessen bekostas av Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren. Övriga plankostnader bekostas till 60% av kommunstyrelsen och till 40% av Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren.

Avgift tas ut enligt den av kommunfullmäktige antagna plan- och bygglovstaxan som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av ledningar/anläggningar bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren bekostar och ansöker om eventuell fastighetsbildning för att genomföra planen.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Upprättande av ny detaljplan kommer att medföra förändring av fastigheterna som planen involverar. Hillerstorp 4:236 som tidigare varit avsedd som allmänplatsmark förskola istället blir kvartersmark med användningen bostäder. I samband med den nya användningen på Hillerstorp 4:236 kommer ett erhållande av mark från Hillerstorp 1:57 och Hillerstorp 4:186 göras. Ändringen sker då mark på Hillerstorp 4:186 som tidigare haft användningen förskola istället blir en del av den bostadsyta som Hillerstorp 4:236 ska nyttja till användning bostäder. Liknande förändring sker med den mark som Hillerstorp 1:57 haft som användning förskola istället blir till 4:236 användande till bostäder. Mark från Hillerstorp 1:57 erhålls

även av Hillerstorp 4:186 då delar av den mark som tidigare varit förskola får användning som gångväg och gata. Stor del av mark på fastigheten Hillerstorp 4:186 blir gata, parkering samt en liten del park från att tidigare varit angöring gata, angöring och trottoar. Mark som tidigare haft användningen bostäder på Hillerstorp 1:59 som till större delen haft mark som inte får bebyggas och att marken endast tillåtit uthus och garage blir parkering i ny detaljplan. Det blir även inom samma fastighet ett bekräftande av befintlig transformatorstation i kartan i form av bestämmelse och parkmark.

Fastigheter inom planområdet

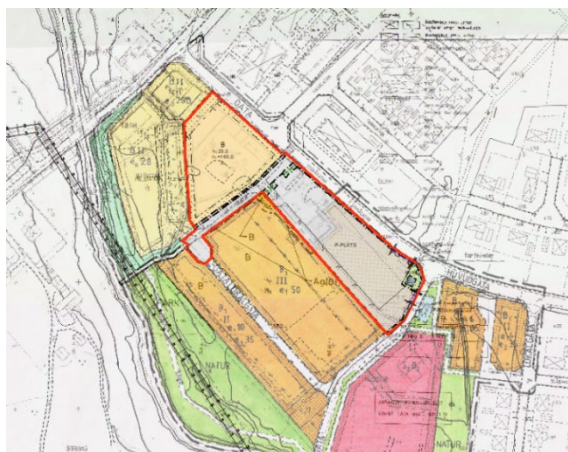
Fastighet	Avstår mark	Erhåller mark	Färg
Hillerstorp 4:236		X	Grön
Hillerstorp 1:57	X		Rosa
Hillerstorp 4:186		X	Blå
Hillerstorp 1:59			Gul



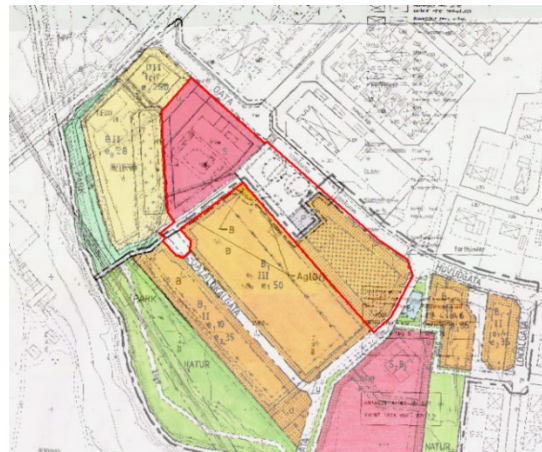
Fastigheters uppdelning innan ny detaljplan



Fastigheters uppdelning efter ny detaljplan



Användning inom planområdet i äldre detaljplaner

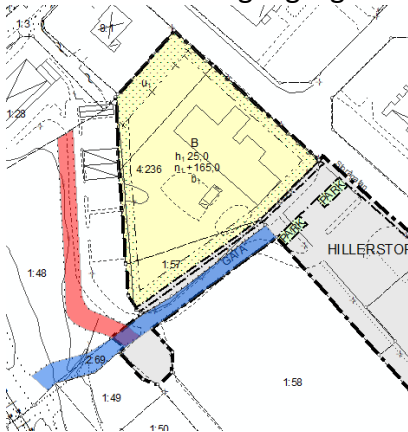


Användning för planområdet med ny detaljplan

Servitut och markreservat

Utanför planområdet finns servitut akt nr 0617 306.3 som avser väg till förmån för Hillerstorp 1:28 som är beläget nordväst om planområdet. Genomförande av planen kommer inte medföra att förutsättningar att ta del av befintligt servitut förändras. Det finns även ett servitut inom planområdet akt nr 0617-306.1 för gång- och cykelväg. Förutsättningarna för

servitutet och tillgång kvarstår vid ny detaljplan. Funktionen säkerställs dock vidare genom bestämmelse om gångväg.



Aktnr 0617 306.3 i röd och aktnr 0617-306.1 i blå



Markreservat i grön i den norra delen av planområdet för befintlig VA-ledning

Ett markreservat är placerat i den norra delen av plankartan på fastigheten Hillerstorp 4:236. Reservatets uppgift är att tillgodose fri yta för allmännyttiga underjordiska ledningar i form av VA. Ytan är ett bekräftande av redan befintligt markreservat i tidigare detaljplan. Detta är ledningar som kommunen är huvudman för samt att kommunen äger fastigheten som ledningarna dras på. Om fastighet ändras i framtiden kommer servitut eller ledningsrätt upprättas.

DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Bostäder kvartersmark

Kvartersmark inom planområdet planläggs med markanvändning bostäder. Syftet med den nya användning är att tillåta utbyggnad av bostäder på den mark som tidigare varit förskola som blivit nedlagd.

Gata allmän platsmark

Delar inom planområdet planeras som gata. Användningens syfte är att fortsätta liknande tillgång till området som i styrande detaljplan.

Park allmän platsmark

Syftet med användningen är att en del av planområdet tillåts för parkmark så att mängden hårdgjord yta begränsas i visst avseende.

Gångväg allmän platsmark

En gångväg planeras in utmed den gata som planläggs i detaljplanen. Syftet är att säkra god tillgång för framtida bostäder samt att tillgång till stråket utmed Storån är fortsatt god för fotgängare.

Parkering allmän platsmark

Syftet med bestämmelsen är att redan befintlig parkering samt utbyggnad av parkering tillåts inom planområdet. Det har sedan tidigare funnits ett behov för fler parkeringar i området vilket uppfylls med denna yta.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Utfartsförbud allmän platsmark

Genom att reglera var utfart tillåts möjliggörs och tillgodoses att god trafikmiljö bibehålls inom planområdet.

Generell bestämmelse - Strandskyddet är upphävt allmän platsmark

Strandskydd upphävs i planområdet för att tillåta för den nya användningen. Då all allmän platsmark inom planområdet kräver upphävande för genomförande av planen görs detta generellt.



Marken får inte förses med byggnad

h_1 0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter kvartersmark

Den högsta nockhöjden begränsas inom planområdets del som har användning bostäder. Höjden som tillåts är 25 meter för att tillåta en yteffektiv utbyggnad.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga ändamål kvartersmark

Syftet med bestämmelsen är att placering och skydd av befintliga ledningar säkerställs i detaljplanen.

Generell bestämmelse - Strandskyddet är upphävt kvartersmark

Strandskydd upphävs i planområdet för att tillåta för den nya användningen. Då all kvartersmark inom planområdet kräver upphävande för genomförande av planen görs detta generellt.

$n_1 + 0,0$ - Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet.

För att säkerställa att bostäderna som byggs inom planområdet inte påverkas negativt av översvämning som skulle kunna uppstå vid beräknat högsta flöde i Storån har ett krav på markens höjd över nollplan. Utifrån geoteknisk markundersökning förväntas inte en höjning av marknivån medföra risk för ras eller skred.

b_1 - Källare får inte finnas.

Syftet med bestämmelsen är avsedd att förbjuda att källare byggs till de bostäder som man planlägger i planområdet. Detta görs för att motverka risken att källare översvämmas vid högre flöden från Storån eller annan översvämning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr. o. m. laga kraft datum.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Oscar Jörnliid
Planarkitekt

Elias Bengtsson
Planarkitekt

Ylva Folkesson
Planarkitekt