

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

### Granskningsutlåtande

#### **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.

2025-03-05 § 33 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna upprättade granskningshandlingar samt att låta detaljplanen gå ut på granskning.

#### **BESKRIVNING AV GRANSKNINGSSKEDET**

Granskningshandlingar upprättade 2020-10-12 ställdes ut för granskning under tiden 2025-04-14 till 2025-05-26. Samrådshandlingarna lades ut på kommunens hemsida och ställdes ut i kommunhuset. Samrådet annonserades i Värnamo Nyheter 2025-04-12. Samrådshandlingar, underrättelse etc. skickades ut till berörda myndigheter, fastighetsägare etc. utifrån fastighetsförteckning 2025-03-27.

#### **FÖLJANDE REMISSINSTANSER HAR INKOMMIT MED SKRIVELSE OCH HAR INGET ATT ERINRA MOT GRANSKNINGSFÖRSLAGET**

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| NAMN                         | ÅÅÅÅ-MM-DD |
| E-ON                         | 2025-04-07 |
| Trafikverket                 | 2025-04-14 |
| Vattenfall Eldistribution AB | 2025-04-25 |
| Allmänna utskottet           | 2025-04-29 |

## **SYNPUNKTER PÅ GRANSKNINGSFÖRSLAGET**

**Länsstyrelsen i Jönköping**

**2025-04-25**

### **Strandskydd**

Strandskyddet är i nuläget upphävt för kvartersmarken B. För att kunna genomföra åtgärder på den del som planläggs som allmän platsmark gata behöver strandskyddet även upphävas där. Om strandskyddet inte upphävs i plan behöver eventuella förändringar ske via dispens. För att upphäva strandskyddet behöver planhandlingarna kompletteras med ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet.

*Plankartan kompletteras med att strandskydd kommer att upphävas även på allmän platsmark gata och gångväg genom en generell upphävning. En komplettering som avser förtydligande av exakt vilken mark som planen avser upphäva läggs till i planbeskrivningen.*

### **Översvämning**

Då detaljplanen möjliggör för flertalet bostäder i Hillerstorp bör bebyggelsen lokaliseras till områden som inte riskerar översvämmas. Detta innebär att beräknat högsta flöde bör vara dimensionerande vid planläggning enligt Boverkets rekommendationer. Enligt planhandlingarna klarar planområdet i nuläget ett 200-årsflöde utan att översvämmas. Länsstyrelsen anser att planen behöver kompletteras med kommunens bedömning gällande beräknat högsta flöde och huruvida det borde vara dimensionerande för planområdet.

*Enligt MSB:s översvämningsportals 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. Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelse för användning bostäder där reglering om lägsta marknivå på 165 m ö. h. samt ett förbud mot källare införs. Information gällande den nivå som översvämning förväntas hamna på och därmed den lösning som använts för att hantera risken läggs till i planbeskrivningen.*

**Lantmäteriet**

**2025-05-06**

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras**

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas**

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/rättigheten ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget saknas beskrivning av vilka fastighetsrättsliga åtgärder som kommer bli aktuella i samband med planens genomförande. Plangenomförandet och dess

konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

*Fastighetskonsekvensbeskrivning upprättas som en del av planbeskrivningen.*

### **Inte möjligt att genomföra fastighetsbildning på kvartersmark med strandskydd**

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen B - bostäder där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft. Se nedan. Det är inte lämpligt att planlägga för kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd när planen fått laga kraft.

Rättsutvecklingen har nämligen visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i F 489-21 framgår bland annat ”Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. ... Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktagna för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråktagas som sådan”. I de andra domarna finns liknande formuleringar. Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

*Efter ändring i plankartan kommer all mark som påverkas av strandskydd att behöva upphävas för att tillåta genomförande. För att tillåta en tydlig plankarta med var olika bestämmelser gäller och upphävande görs läggs generell egen-skapsbestämmelse om att strandskyddet är upphävt på all kvartersmark och allmän platsmark. Vidare har argument för upphävande presenterats vidare i planbeskrivningen.*

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### **Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas**

Inom planområdet finns följande servitut: akt nr 0617 306.3 avseende väg till förmån för Hillerstorp 1:28. Dels saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

*En redovisning av servitut och hur dessa påverkas har lagts till i planbeskrivningen.*

#### **Redovisning av hur befintliga planer påverkas**

I planbeskrivningen finns på s.4 en redovisning av vilka befintlig detaljplan som

finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.” Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

*Planbeskrivning kompletteras med förtydligande om hur befintliga planer påverkas då ny detaljplan vinner laga kraft.*

### **Endast u-område säkerställer inte ledningar**

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

*Det u-område som finns i planförslaget bekräftar befintligt markreservat i den detaljplan som styrt över marken sedan tidigare. Ett servitut upprättas om fastighet ändras i samband med planens genomförande. Ett tillägg har gjorts i planbeskrivningens genomförandeavsnitt.*

### **Vilken typ av ledningar inom markreservat för allmännyttiga ledningar**

I planförslaget finns u-områden, men det framgår inte av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservatet. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet.

*Markreservatet avser redan befintliga VA-ledningar där meningen med bestämmelsen är att fortsätta säkra ledningarna i samband med att användningen på fastigheten förändras. Ett förtydligande avseende vilken typ av ledningar som markreservaten tjänar läggs till i planbeskrivningen.*

### **Gnosjö Naturskyddsförening**

**2025-05-11**

Vi i Naturskyddsföreningen vill härmed lämna vårt yttrande gällande 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.

De senaste åren har det blivit tydligt att extrema väderhändelser, inklusive så kallade 200-årsregn, inträffar allt oftare. Vi har redan sett konsekvenser av kraftiga regnfall längs väg 151 och norra infarten till Hillerstorp under de senaste två åren, vilket understryker behovet av förebyggande åtgärder.

*Den enskilda detaljplanens syfte är inte att hantera den generella risken för översvämningen i Hillerstorp. För att minimera risken för bostäderna som*

*planeras läggs bestämmelse om att lägsta markhöjd är över den nivå som förväntas vid 200-årsflöde och beräknat högsta flöde. Ny bestämmelse kan ses i plankartan samt att planbeskrivning kompletterats med att man utgår från beräknat högsta flöde istället för 200-årsflöde samt att källare inte tillåts inom användningen bostäder.*

Vi motsätter oss förslaget att upphäva strandskyddet inom det berörda området. Strandskyddet är en grundläggande del av vårt miljöarbete för att säkerställa biologisk mångfald, ekosystemtjänster och allmänhetens tillgång till naturen. Att undanröja strandskyddet kan leda till negativa konsekvenser för både djur- och växtlivet samt försämrade förutsättningar för nuvarande och framtida rekreatiomsområden.

*Gnosjö kommun står bakom att strandskyddet bör skyddas i de fall då det finns anledning för det. För den särskilda planen gör kommunen däremot bedömningen att den del av planområdet som man avser upphäva strandskyddet för saknar dessa värden då det området varit ianspråktaget under en längre tid av annan verksamhet i form av förskola som är inhägnad. Att upphäva strandskyddet i området bör därför inte medföra försämrade tillgång till Storån.*

Vi vill också belysa frågan om artbehov och trädbeståndet i området. Det är avgörande att sakkunniga med adekvat artkunskap har sett över vilka arter som finns och deras behov. En grundlig kartläggning av befintliga ekosystem är nödvändig för att säkerställa att planerade åtgärder inte negativt påverkar biologisk mångfald eller ekosystemens funktioner. Vi efterfrågar därför en tydlig redogörelse för vilka experter som har granskat dessa aspekter samt deras bedömningar. Naturskyddsföreningen uppmanar er att noggrant överväga de miljömässiga konsekvenserna av detaljplanen och att säkerställa att alla åtgärder vidtas med hänsyn till klimatförändringar och ekologisk hållbarhet.

Med vänliga hälsningar, Naturskyddsföreningen i Gnosjökretsen.

*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. Vidare har platsen varit ianspråktagen i stor utsträckning i samband med tidigare användning vilket medför att naturen i området inte varit orörd sedan tidigare. Kommunen gör därmed utifrån bedömningen att detta inte är något som kommer utredas vidare. Ett förtydligande läggs till i planbeskrivningen om de punkter som legat till grund i sin bedömning.*

## **REVIDERINGAR I DET FORTSATTA DETALJPLANEARBETET**

Enligt ovan nämnda kommentarer.

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

Gnosjö naturskyddsförening

## **GNOSJÖ KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Oscar Jörnlid  
Planarkitekt