

Antagen: 2022-02-24
Laga kraft: 2022-03-24



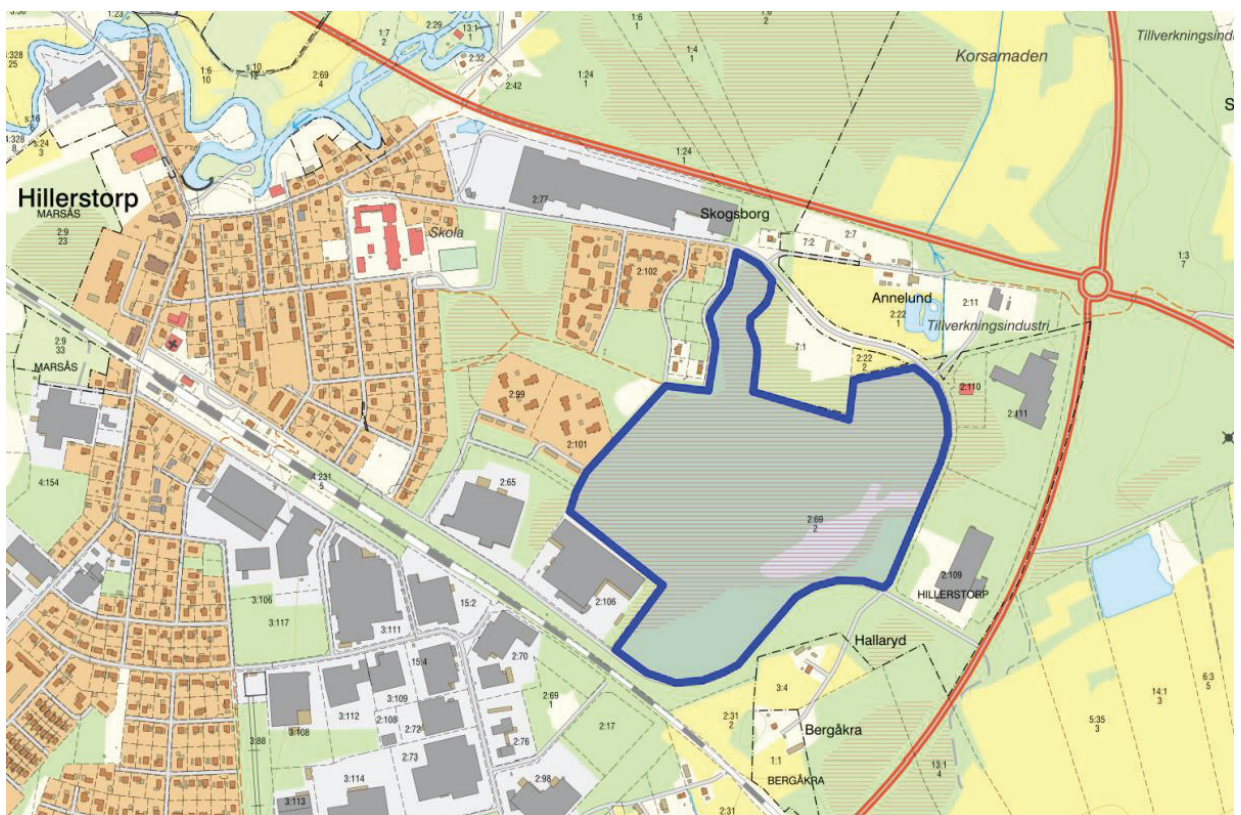
Antagandehandling

2021-12-07

Dnr: 2018: 1167

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN HILLERSTORP 2:69 m.fl.
(VERKSAMHETSOMRÅDE ANNELUND) I HILLERSTORP
SAMHÄLLE



Planområdets utbredning markerat i blått

HANDLINGAR

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Dagvattenutredning (bilaga)

Upprättad: 2021-12-07

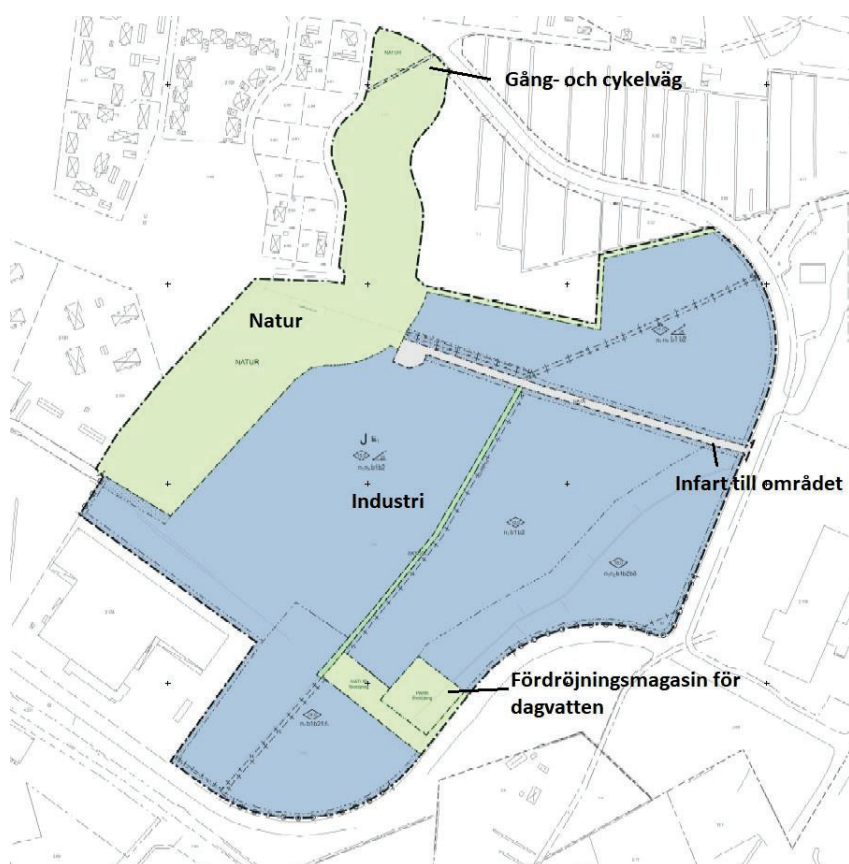
INLEDNING

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015. Setet med detaljplanen avviker från översiktsplanen och förslagets omfattning är av allmänt intresse därav tas detaljplanen fram med ett utökat planförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

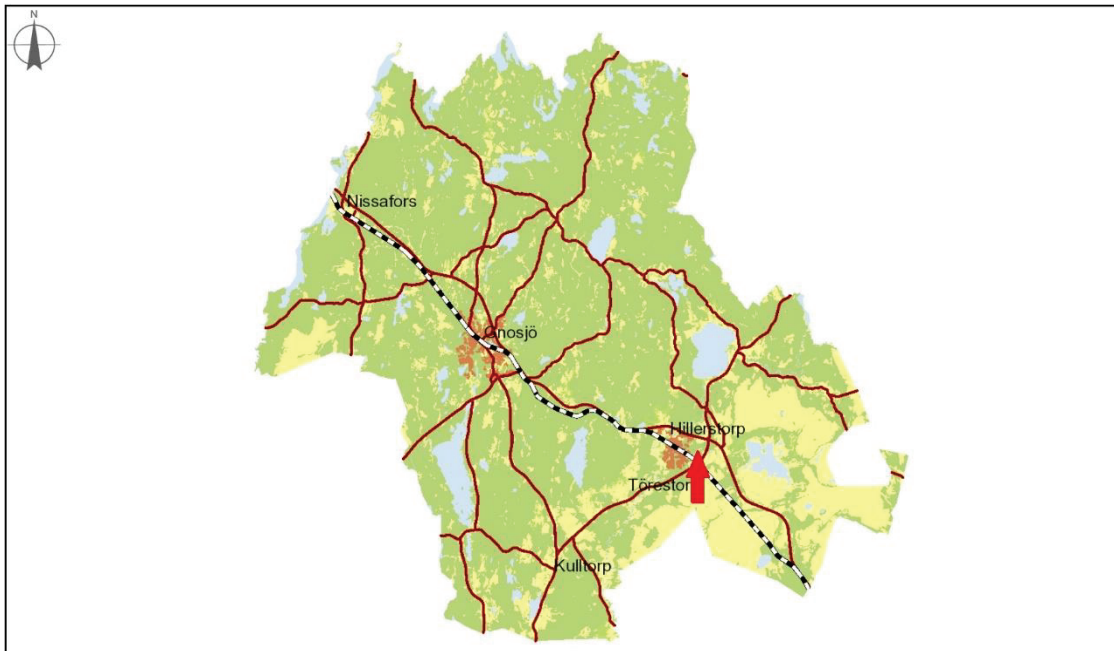
Samhällsbyggnadsnämnden: Syftet med detaljplanen är att göra de utpekade området till industrimark för att möjliggöra och förenkla etablering och expansion av verksamheter och industri i Hillerstorp.



Plankartan över området med dess funktioner

Läge och areal

Planområdet ligger i östra delen av Hillerstorp i Gnosjö kommun inom området Annelund. Området omges av riksväg 151 och riksväg 152 i norra respektive östra delen. Områdets yttre gräns utgörs av Kävsjövägen i öst samt Järnvägsgatan i söder. Järnvägen är belägen söder om Järnvägsgatan. I västra delen avskärmas området av ett bostadsområde, i öster av nyetablerad industri.



Översiktskarta, planområdets läge i Gnosjö kommun.

Bebyggelse

Planområdet tillåter bebyggelse av industri. Bebyggelsen förväntas bli storskalig.

Underlag och utredningar

VOS, Vatten och Samhällsteknik AB upprättade 2019-03-15 en dagvattenutredning inför exploatering av ny industrimark för Annelundsområdet i Hillerstorp. Utredningen finns med som bilaga.

Markägoförhållanden

Gnosjö kommun är fastighetsägare till hela området Hillerstorp 2:69. I norr gränsar planområdet till jordbruksenheterna Kävsjö 7:1 och Kävsjö 2:22.

I sydväst angränsande till avrinningsområdet återfinns två stycken industrifastigheter, Hillerstorp 2:65 (ca 3,8 ha) och Hillerstorp 2:106 (ca 3,2 ha), som idag huserar företagen Sigharth AB (metalltillverkning) resp. Pulverlacken i Hillerstorp AB (lackering) samt MB Shop Design AB (metalltillverkning).

PLANPROCESSEN

Utökat förfarande



Samråd

Inför samråd krävs en kungörelse. 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.

Samrådsredogörelse

Efter samrådet ska kommunen göra en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen ska innehålla en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Underrättelse och granskning

När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid. 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 har rätt att överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen. Överklagandet sänds sedan till den instans som tagit beslutet.

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

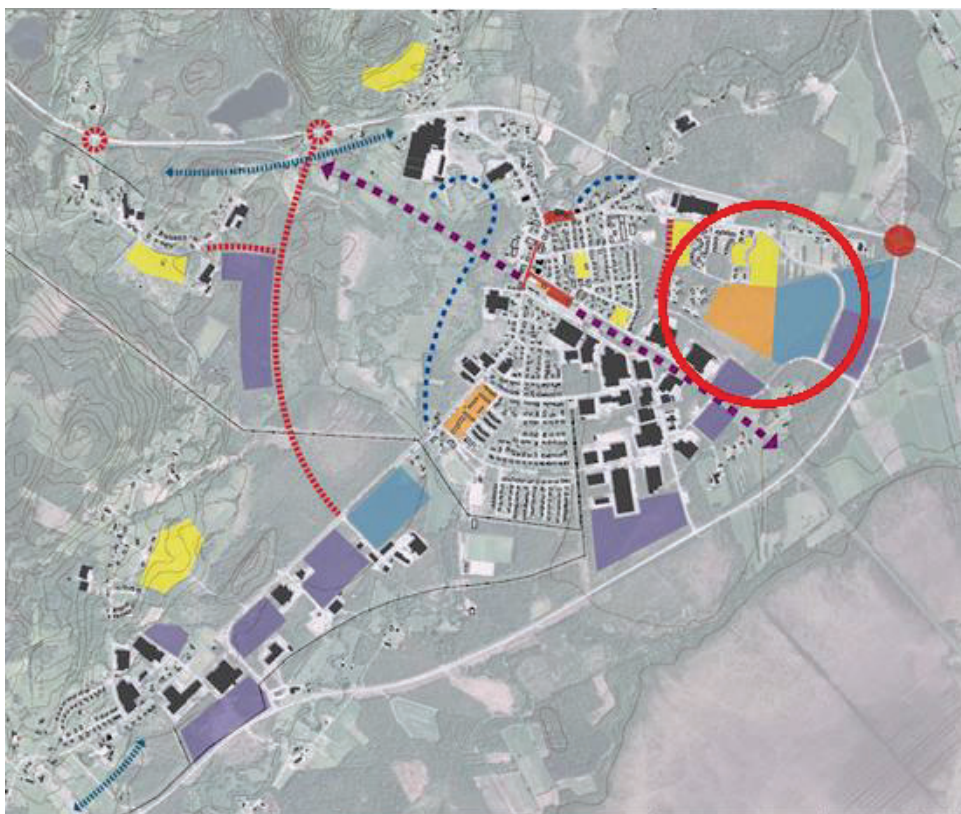
beslutet överklagats skall tvisterna lösas innan planen vinner laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft kungörs det av kommunen i ortstidningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan *Gnosjö kommun i framtiden 2015*

Översiktsplaner

Gnosjö kommuns översiktsplan, laga kraft 2015-06-25. I översiktsplanen är planområdet utpekat som område för bostäder, handel, funktionsblandning, industri och verksamheter. I översiktsplanen över Hillerstorp skulle orten växa ut med bostäder och handel åt nordost och knyta an till Kävsjö som ligger öster om väg 152. På grund av att planen inte följer Gnosjö kommuns översiktsplan handläggs planen med ett utökat förfarande.

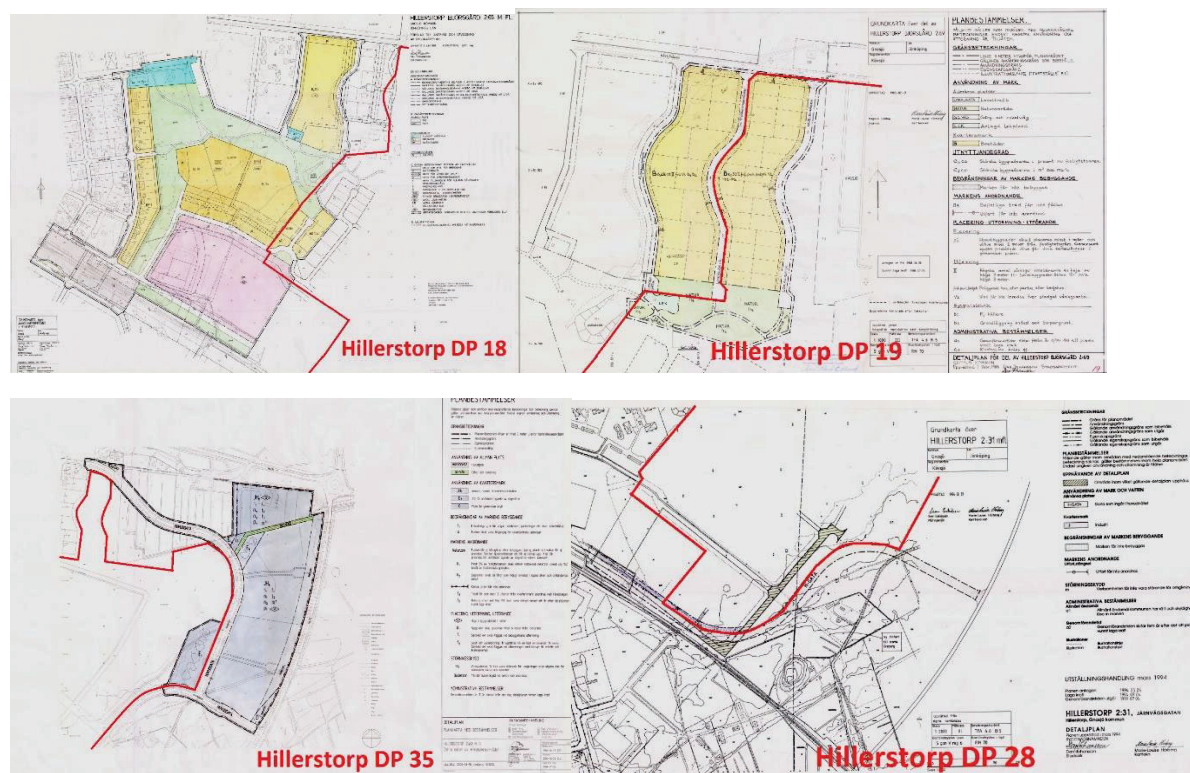


I översiktsplanen över Hillerstorp står området utmärkt som: Industri, verksamhet, bostäder och funktionsblandning.

Idag är planområdet detaljplanlagt med fem olika detaljplaner. Framförallt med bostäder, industri och naturmark se detaljplanerna nedan.

[illegible]

Figur 1 Detaljplan antagen 1992, gäller större delen av området. Röda linjer i kartorna markerar pågående plans utbredning.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Nuvarande markanvändning

Terrängen inom planområdet är svårforcerad, blöt och av mosstorvkaraktär med en del skog. Det finns inga gång eller skogsstigar i området. Planområdet är helt obebyggt.

Intilliggande fastigheter

Intilliggande fastigheter till planområdet består i västra delen av bostadsbebyggelse och naturmark. I övriga väderstreck gränsar planen till industri och natur.

Omgivningsbuller

Planområdet påverkas mestadels av trafiken på intilliggande Kävsjövägen. Trafiken på vägen ger upphov till mindre buller inom planområdet. Länsväg 151 och 152 är mer trafikerade och ger också upphov till mindre buller. Vägarna finns på ett längre avstånd då de inte gränsar till planområdet. Kust till kust-banan finns söder om området och ligger på ett avstånd med 35 meter till planområdet vilket kommer påverka planområdets södra del med buller.

Översvämningsrisk

Detaljplanen medför att stora ytor kommer att hårdgöras med asfalt och byggnader. Vid skyfall ska vatten fördröjas och flyttas via diken inom planområdet. I den södra delen av planområdet planeras en större fördröjningsyta för dagvatten, ett fördröjningsmagasin som kan samla upp och fördröja vattnet vid skyfall på minst 3150 m³ utifrån VOS, Vatten och Samhällsteknik AB 2019-03-15 förslagna åtgärd. Denna åtgärd tillsammans med diken är tillräcklig för att förhindra översvämningsrisker.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen finns på platsen

Markföroreningar

Inga markföroreningar finns inom planområdet

Skyddsvärda träd

Inga skyddsvärda träd finns inom planområdet.

Mark och terräng, Geologi

Markområdet består av gles barrskog och mossetorv. Genom området går idag tre stora diken som löper rakt genom området. Övrigt finns diken samt vatten-, dag- och spillvattenledningar för hantering av avlopp.

I samband med tidigare detaljplanearbete har en översiktlig grundundersökning genomförts i området (dat. 1992). Enligt undersökning består största delen av området av mossmark med glesa martallar. Längst i sydost finns en mindre del fastmark med tallskog. Jordlagerföljden består av varierande torvmäktighet på mellan 0,5 och 1,0 m följt av

underliggande finsand. I sydvästra delen har även grovsiltig finsand och grovsilt återfunnits på 0,5 – 1,1 respektive 2,3 – 2,8 meters djup. Berget ligger enligt undersökningen mer än tre meter från markytan.

Markytan är relativt jämn och nivån varierar mellan ca 167 – 168 m.ö.h. med små variationer med en högre nivå i centrum av området och därefter luta utåt i alla riktningar. Lägsta höjderna återfinns i områdets norra delar samt på befintliga industritomter sydväst om planområdet.

Ras, skred och erosion

Risk för rad sked och erosion kan förekomma längs diken inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas.

Påverkan på aktuella miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten förväntas påverkas mer ju mer av området som exploateras. När området bebyggs och stora delar av markytorna hårdgörs, kommer den öppna marken i motsvarande grad att minska vilket leder till att dagvattenmängden ökar. Avvattningen i området kan komma att påverkas av exploateringen.

Införandet av miljökvalitetsnormer i svensk lagstiftning har inneburit en målsättning att alla måste bidra till att statusen i vattenförekomsterna förbättras, eller i alla fall inte försämrats.

Med hjälp av att ovan föreslagen dagvattenhantering med rening i diken, fördröjningsanläggning och skydd för diken anammas och dimensioneras efter framtida förhållanden kan påverkan minimeras. Detta under förutsättning att ovanstående förslag dimensioneras och utformas enligt vedertagna metoder för att uppnå god rening. De ska dessutom skötas regelbundet för att upprätthålla god funktion.

Markföroreningar utanför området

Det ligger ett flertal verksamheter med branschen verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel runtomkring planområdet.

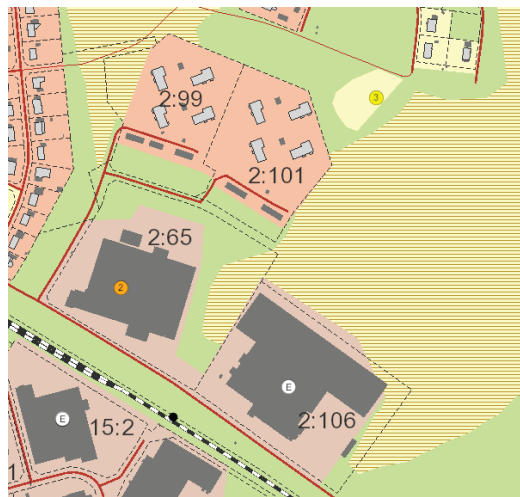
Hillerstorp 2:106 är inte en miljöfarlig verksamhet, det en ny industri som inte har använt klorerade lösningsmedel som är en förorening som oftast har ett komplicerat spridningsmönster när det kommer ut i miljön.

Hillerstorp 2:65 är en industri med riskklass 2

Industrin har använt klorerade lösningsmedel och har i sin mifo-rapport rekommenderad bedömning riskklass 3 (av kommunen riskklass 2). Hanteringen av klorerade lösningsmedel ska ha varit god på industrin med en liten användning och fri från olyckor och själva hanteringen skedde vid järnvägsgatan ca 100 meter ifrån planområdets syd västradel. Därför antas trianvändningen inte ha någon påverkan på planområdet.

Gammal tipp pulkabacken är en deponi där kommunen är tillsynsmyndighet, inomfastigheten Hillerstorp 2:69.

Själva deponin bedöms inte innehålla några markföroreningar eller ha haft någon påverkan på planområdet.



Strandskydd

Området ligger inte inom strandskyddat område.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresset för totalförsvaret.

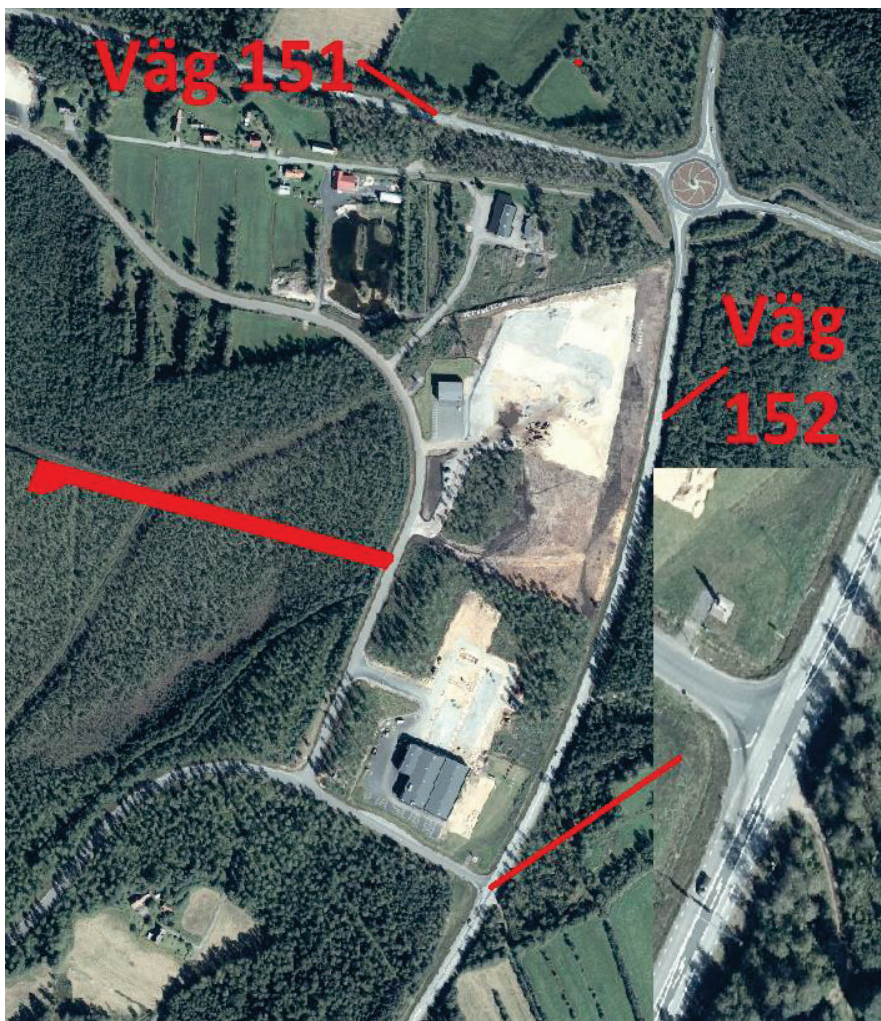
Området ligger i närheten till riksintresset för Kust till kust-banan.

Området ligger i närheten till riksintresset för Store Mosse nationalpark.

VÄGAR, JÄRNVÄG OCH TRAFIK

Vägnät

Det ska endast finnas en in- och utfart till planområdet i och med planförslaget. Det kan tillkomma ytterliga in- och utfarter utmed Kävsjövägen om industrierna vill ha egna förbindelser till området. En direkt anslutning västerut in mot Hillerstorp samhälle förhindras med planen för att inte få in den tunga trafiken i centrala Hillerstorp.



Vägarna in till planområdet.

Risker

Det finns inga uppenbara risker med vägar och trafik inom och utanför planområdet. All lastbilstrafik anknyter från länsväg 151 och 152 till planområdet och passerar inte Hillerstorp tätort. Länsväg 151 är en farligt gods väg men är på ett avstånd på mer än 150 meter till planområdet så det finns ingen risk för området gällande farligt gods.

Kust till kust-banan ligger på ett avstånd av 35 meter från planområdet och kan utgöra en risk om ett tåg kraschar in, spårar ur, sprider farligt avfall, exploderar eller börjar brinna. Området behöver inte särskild riskanalys då järnvägen inte gränsar direkt med planområdet. Då planområdet tillåter byggnation inom de 50 metersgränsen för basvärdet för risknivå i och med kust till kust-banan, innefattar plankartan skyddsåtgärder för området närmast järnvägen.

- Luftintag placeras så långt ifrån järnvägen som möjligt
- Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot järnvägen



Kust till kust-banan med stängsel till vänster och planområdet till höger med järnvägsgräns och två diken mellan sig.

Buller

Bullret för den planerade industrin bör inte påverka omgivande bostäder. Visst buller kan höras för de närliggande bostäderna i undantagsfall, men med ett väl tilltaget område för naturmark på 100 meter som fungerar som ljud-barriär och visuell barriär är naturmarken tillräcklig. Inga anknytande vägar mellan Hillerstorp och det nya industriområdet planeras för att förhindra lastbilstrafik genom Hillerstorp tätort och för störande trafik för bostäderna som gränsar till planområdet.

Skydd

Påverkan på grannfastigheter bedöms som liten då industriområdet är förhållandevis isolerat från sin omgivning. Eventuella störningar kan ske främst under utbyggnadsskedet. Ett skogsområde, 100 meter brett, avskiljer industriområdet från befintlig bebyggelse. Denna skogsyta läggs in i planen som NATUR-mark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfallshantering

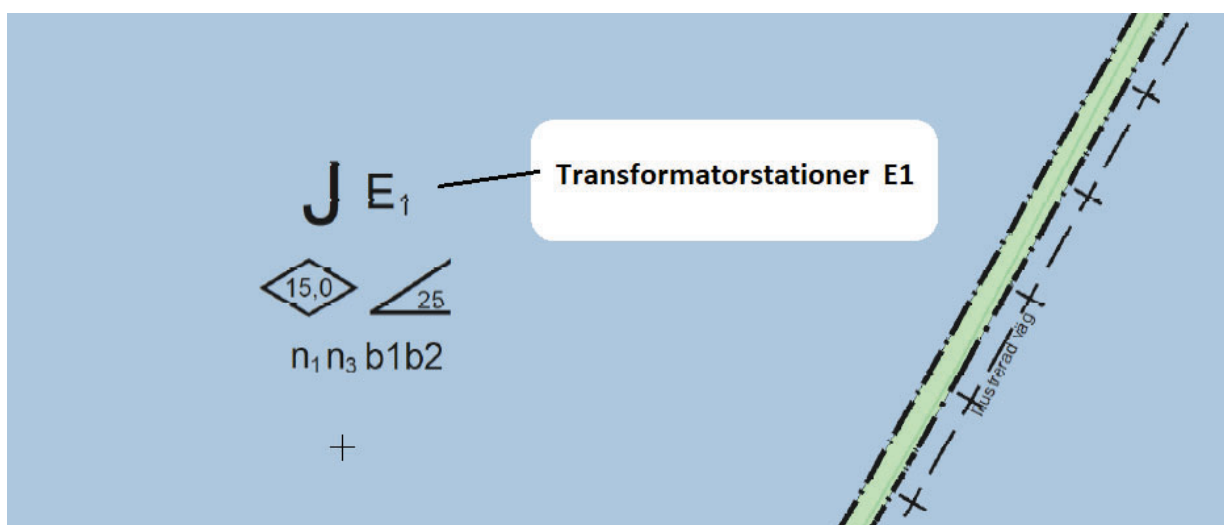
SÅM - Samverkan Återvinning Miljö ansvarar för avfallshanteringen i Gnosjö kommun. Avfall hanteras inom respektive fastighet. Vändplats för sopbil finns i slutet av den planerade öst-väst gående lokalgatan.

El

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



Utbyggnad av fiber i anslutning till planområdet E:ons ledningsdragning går längs Kävsjövägen



Plankartan innehåller ett E1 område för att e: on ska kunna placera sin transformatorstation på området.

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns det idag redan utbyggt kommunalt vatten- och avlopp. industrierna kan därför enkelt ansluta sig till det befintliga VA-ledningarna. VA-ledningar går idag från norr till söder och från öst till väst genom planområdet och skyddas i planen med U-område.

VA-ledningar skyddas med ett U-område och kan inte byggas över.

Bullerskydd

Inga bullerskydd som bullervall bedöms behöver sättas upp då trafik och industri kommer att vara avskilt och skyddsområde med natur finns. Vad gäller Bullerskydd vid järnvägen bedöms inte det planlagda området påverkas negativt av buller då den delen inte skiljer sig från övriga delar i Hillerstorp med fasader mot järnvägen utan bullerskydd.

Transporter med farligt gods

Eventuell farlig vätska som kan uppkomma från olyckor förhindras att spridas ut från området då detta i så fall samlas upp av anläggningen för dagvattenhantering som kommer finnas vid planområdets sydöstra kant. Detta vid den planerade

fördröjningsytans inlopp eller utlopp som ska kunna stängas av för att hålla kvar föroreningar. Dagvattnet leds sen vidare mot Fläsebäcken.

Insatstid

Insatstiden för räddningstjänsten till området är kort då det finns god infrastruktur till området och det finns en brandstation precis utanför planområdet.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningstjänst än 50 meter.

Problem dagvatten

Hillerstorp är en ort med översvämningsproblematik. I februari 2020 så översvämmades Storån så att infarten och bensenmacken till Hillerstorp fick spärras av.

Annelundsområdet påverkades inte av översvämningen som var sammanknuten till höga flöden och översvämning av själva Storån. Riskerna inom planområdet har att göra med problematiken kring skyfall. Detta hanteras inom planområdets gränser med en fungerande fördröjning och avrinning.

Dagvattenavrinningens storlek bestäms främst av nederbördens intensitet och varaktighet, avdunstning, markytans egenskap samt avrinningsområdets storlek, form och lutning. Planområdet ska göras till industri från dagens skogs och myrmark, då förändras den naturliga vattenomsättningen.

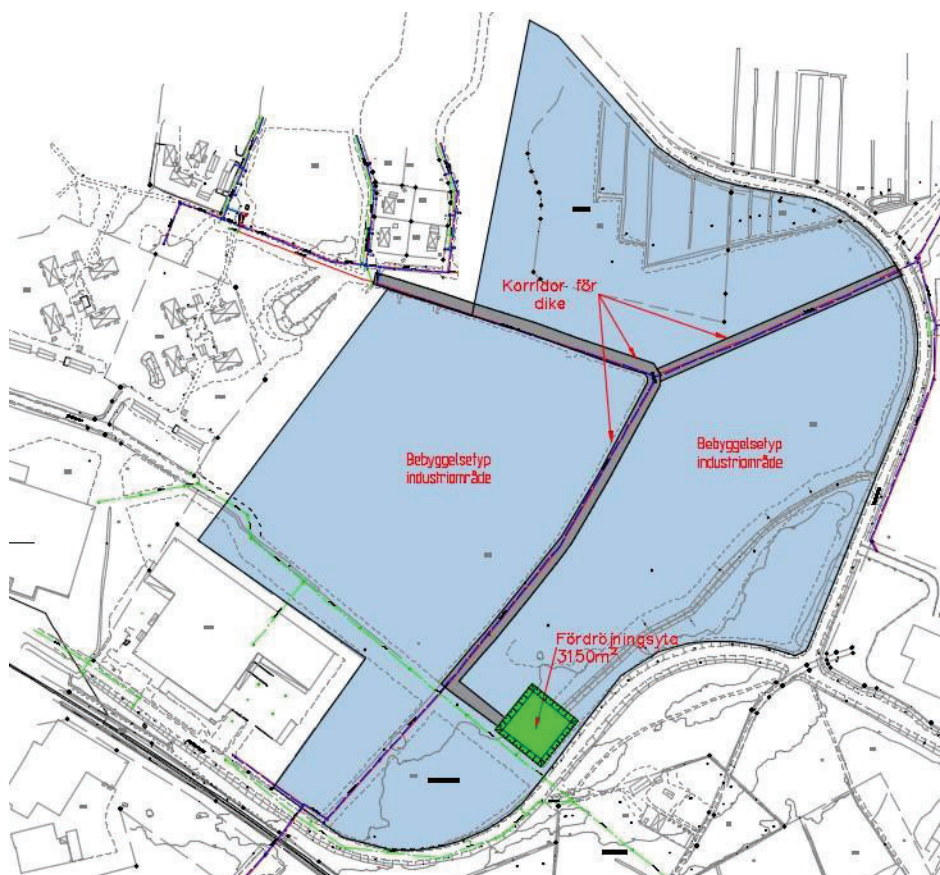
Vegetationen och de ytliga marklagren tas bort och ersätts av vattentäta konstruktioner som byggnader, vägar och parkeringsplatser. Borttagandet av naturen innebär att förmågan att ta upp vatten och kvarhålla vatten försvinner. Följden blir att volymen avrinnande dagvatten ökar.

Lösningen på dagvattenproblematiken

Dagvattenåtgärder innefattar att dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor skall fördröjas i en väl tilltagen fördröjningsyta inom planområdet som kommer bli ett underjordiskt eller ytligt dagvattenmagasin. Vidare sker fördröjning på ett sådant sätt att den befintliga ledningen för utlopp av dagvatten mot Fläsebäcken inte överbelastas.

Majoriteten av området som inte infiltreras/ avdunstar på fastighet, avvattnas med ledningar till de öppna diken som säkras i plankartan för att sedan ledas till dagvattenmagasinet som fördröjer vattenmassorna. Utloppsflöden ansluts sedan på befintligt dagvattensystem som går ut i Fläsebäcken som ligger sydöst om planområdet öster om väg 152.

Det är mycket viktigt att dräneringssystemens hydrauliska funktion regelbundet kontrolleras och vid behov åtgärdas. För att förhindra igenslamning måste diken och trummor med jämna mellanrum rensas. Flödet i dagvatten- och dräneringsledningar kommer att kontrolleras i utlopp och brunnar.



Dagvattenhantering inom planområdet. Med redan befintliga diken och det tänkta fördröjningsmagasinet.

Klimatfaktorer

Dagvattensystemet ska vara robust och klara att kraftiga regn ökar. Öppna dagvattenanläggningar ska även där det är lämpligt ses som en del av infrastrukturen för att hantera översvämningar i och med skyfall. Genom god planering av bebyggelse, medveten höjdsättning och användning av mångfunktionella ytor ska risken för översvämning på grund av skyfall minskas. Vid utformning, planering och dimensionering av dagvattensystemet ska klimatkfaktor 1,4 eftersträvas.

Åtgärderna för att hantera dagvattnet inom planområdet är rejält tilltagna med skyddande av stora diken och anläggning av större fördröjningsyta i kombination med flera bestämmelser i plankartan, samt att vattnet omleds till Fläsebäcken som tar bort vattenmängder från den översvämningsdrabbade Storåns passage genom Hillerstorps centrala delar.

Upphöjning av marknivå vid byggnation

När byggnationer av industrier sätts igång inom planområdet bör de höjas upp på grund av den höga grundvattennivån i området kommer marknivå inom området att behöva

höjas. Hur mycket är i dagsläget inte möjligt att säga utan beror främst på placering av fastigheter, vägar och hur ledningssystemen byggs.

Lokalt omhändertagande av vatten

Inom planområdet ska fastighetsägarna själva finna och finansiera lösningar på hantering av dagvattnet. Avledning av dagvatten i slutna system (rör) från större områden utan fördröjning eller infiltration är otidsenlig och utgör en onödig belastning på miljön och medför ofta ökade kostnader. Fördröjning och infiltration kan ske inom olika kategorier, beroende på vart i systemet åtgärder sätts in.

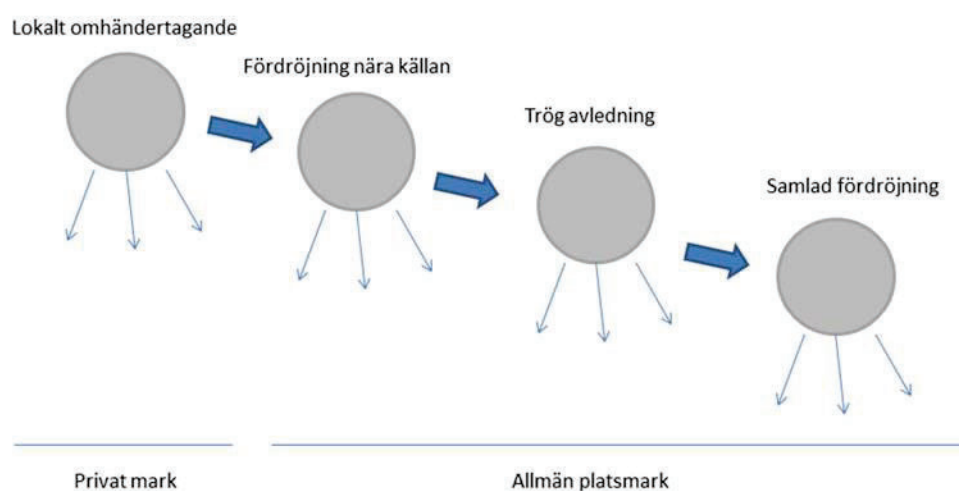


Illustration av olika kategorier av öppna dagvattenlösningar (Svenskt Vatten, P110).

Exempel på tekniska lösningar för lokalt omhändertagande

Lokalt omhändertagande (Privat mark)	Gröna tak Infiltration på gräsytor Genomsläppliga beläggningar Infiltration och fördröjning i gräs-, grus och makadamfyllning. Perkolationsdammar Uppsamling av takvatten
---	--

PLANERAD MARKANVÄNDNING

J Industri

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.

Natur

Användningen natur används för friväxande grön- 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.

Konsekvenser

Ett större naturområde tas i anspråk och försvinner. Områdets naturvärden bedöms inte så stora jämför med andra områden som har varit som förslag för exploatering på grund av den blöta marken och att området inte har kunnat används som rekreationsområde.

Hillerstorps behov av industritomter kommer tryggas så att fler industrier kan expandera och etablera sig i Hillerstorp. Områdets naturliga utformning har tidigare bromsat en utbyggnad Annelundsområdet som är relativt centralt i Hillerstorp. Samtidigt som Hillerstorps industrier växer, växer behovet av större ytor för nyetableringar och expansion för befintliga verksamheter i Hillerstorp.

Vid en översiktlig bedömning kan antas att planeekonomin för området blir acceptabel. Kostnaderna för iordningsställande av ytan till industrimark kommer att bli normal på grund av de ställvis dåliga markförhållanden samt de topografiska förhållandena med mycket igenfyllnad som följd i kombination med den goda infrastrukturen. Den totala ytan för området beräknas till ca 30 ha.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen hanteras med Utökat förfarande.

januari 2021	Samråd
oktober 2021	Granskning
februari 2022	Antagande av kommunfullmäktige
mars 2022	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 och GC-väg 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. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Planområdet omfattar fastigheten Hillerstorp 2:69 inom kvartersmarken, som ska avstyckas till nya fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och bekostar både anläggandet och driften.

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov. För nybildade fastigheter inom kvartersmark, som inte har utfart mot gata inom allmän plats, kan servitut eller gemensamhetsanläggning bildas.

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Nils Hedenmo
Planarkitekt

