

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen av	2019-03-28
Kommunfullmäktige	
Laga kraft	2019-04-27

Detaljplan för del av fastigheten Hillerstorp 3:85 m.fl.
(Thule)



Handlingar

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning

Upprättad: 2019-02-12



INLEDNING

Planförfarande

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

Bakgrund

Thule Sweden AB, med verksamhet inom fastigheten Hillerstorp 3:111 har ett stort behov av att bygga ut sin verksamhet. Inom nuvarande fastighet finns inga möjligheter, då denna i princip är fullbyggd. Diskussioner har förts med angränsande fastighetsägare, Hillerstorp 3:106 om att förvärva den södra delen av denna fastighet. För att få till en fungerande verksamhet behöver nuvarande industribyggnader byggas samman med en tillbyggnad. Förslaget att ta bort Borggatan (Hillerstorp 3:85) och istället omvandla denna till industrimark har därmed kommit upp.

Trafiken på Borggatan bedöms till allra största del bestå av trafik till de båda industrierna som ligger utmed gatan. Att ta bort Borggatan som allmän platsmark bedöms därmed inte påverka övrig trafik i Hillerstorp.

Planens syfte och huvuddrag

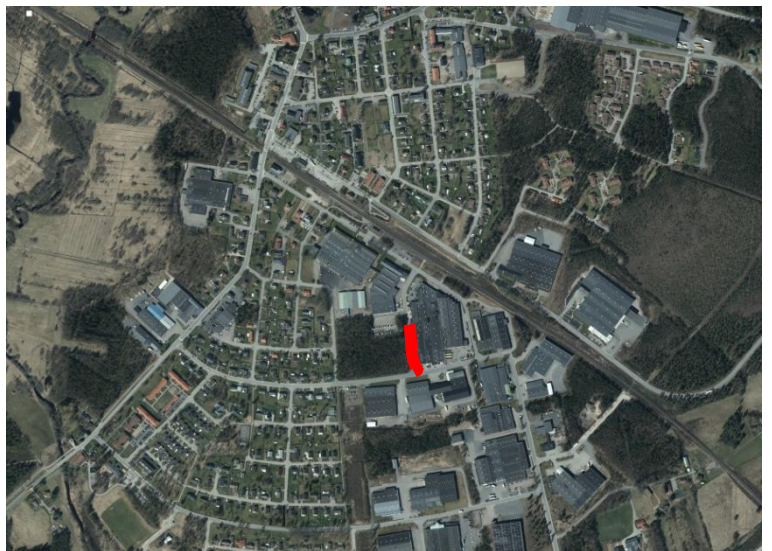
Syftet med detaljplanen är att ändra användningsbestämmelsen för Borggatan, så att industrin på Hillerstorp 3:111 kan förvärva mark och bygga ut sin verksamhet över befintlig gata och del av Hillerstorp 3:106. Borggatan stängs av och den södra delen av gatan tas bort som gata och blir industrimark.

Läge och areal

Planområdet ligger i Hillerstorps tätort och utgörs av den södra delen av Borggatan, från Ringvägen och 75 meter norrut samt 12 meter kvartersmark, utgörande s.k. prickmark, på ömse sidor av gatan. Planen avgränsas av Ringvägen i söder och en plangräns 75 meter norr om Ringvägen. Planområdet är ca 2600 kvadratmeter stort. Omkring två tredjedelar utgörs av mark som idag är Industri. Resterande del av allmän platsmark Gata.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av delar av Hillerstorp 3:111, 3:106 samt 3:85. Hillerstorp 3:111 ägs av Thule Group och 3:106 ägs av Stefan Wahlnersson Fastigheter. Del av 3:106 förvärvas av Thule Group. Bägge fastigheterna är planlagda för Industriändamål. Del av Hillerstorp 3:85 utgörs av gatumark som ägs av Gnosjö kommun.



Planens läge i Hillerstorp samhälle

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner och översiktsplaner

Översiktsplaner

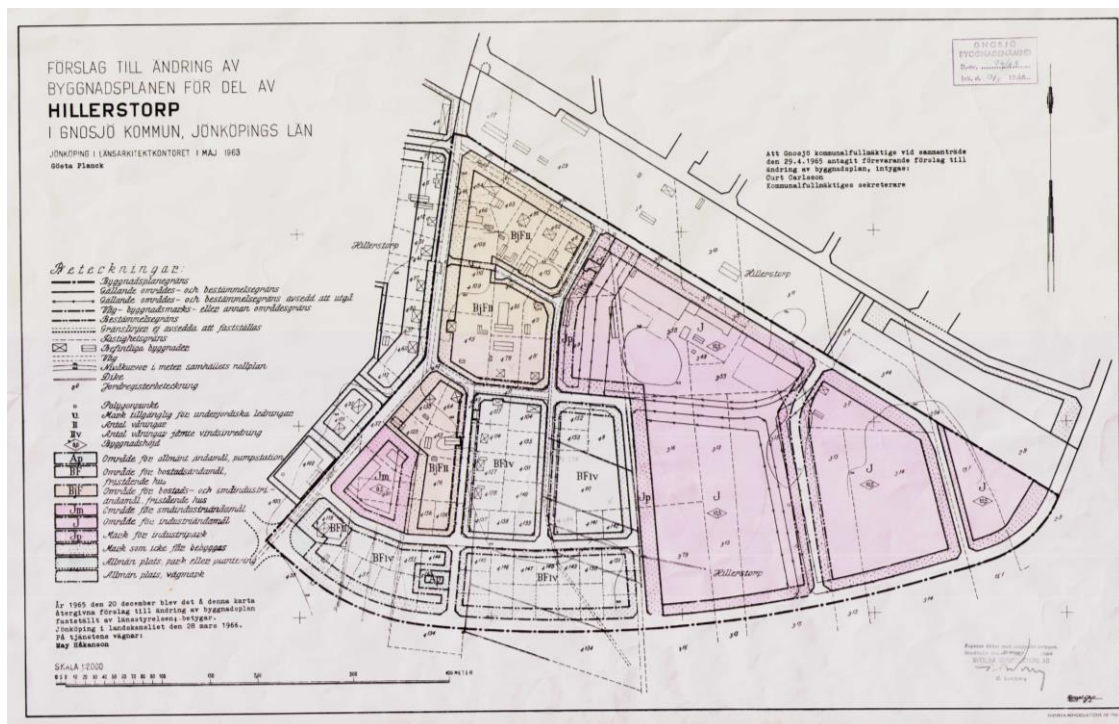
I Gnosjö kommuns översiktsplan, laga kraft 2015-06-25 är planområdet utpekad som lämpligt för industriändamål.

Detaljplaner

I detaljplanen, Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Hillerstorp, antagen 1965 är aktuellt planområde utpekad som *Industri* samt *Allmän plats, vägmark* (se bild under *Gällande detaljplaner*). I den nya detaljplanen omvandlas mark från Gata till Industrimark. Samt mark som inte får bebyggas ges möjlighet att bebyggas för industriändamål. Ändringen av användning görs för att kunna möjliggöra utbyggnaden av Industrin på Hillerstorp 3:111.

Riksintressen

Järnvägen Kust- till kustbanan norr om planområdet är utpekad som riksintresse av Trafikverket. Kommunen gör bedömningen att riksintresset inte påverkas av planförslaget.



Gällande detaljplan

PLANPROCESSEN (standardförfarande)



Bildkälla: www.boverket.se

Samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas. Planhandlingarna skickas ut för samråd till berörda grannar, myndigheter, och till andra som berörs av förslaget. När samrådstiden är slut sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

Underrättelse och granskning

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

Granskningsutlåtande

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

Antagande

Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige.

Prövning

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

Laga kraft

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

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

Hydrologi

Västra delarna av samhället har tidvis problem med höga grundvattennivåer. Aspekten bör beaktas vid projektering och grundläggning.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Skyddsvärda träd

Inga skyddsvärda träd finns inom planområdet.

Hotade arter

Planområdet berör inga naturvärden.

Befintlig bebyggelse

Det aktuella planområdet är idag obebyggt då marken utgörs av gatumark samt mark som inte får bebyggas i nuvarande detaljplan. Intill planområdet i öster ligger Thule Groups industrianläggning i Hillerstorp.



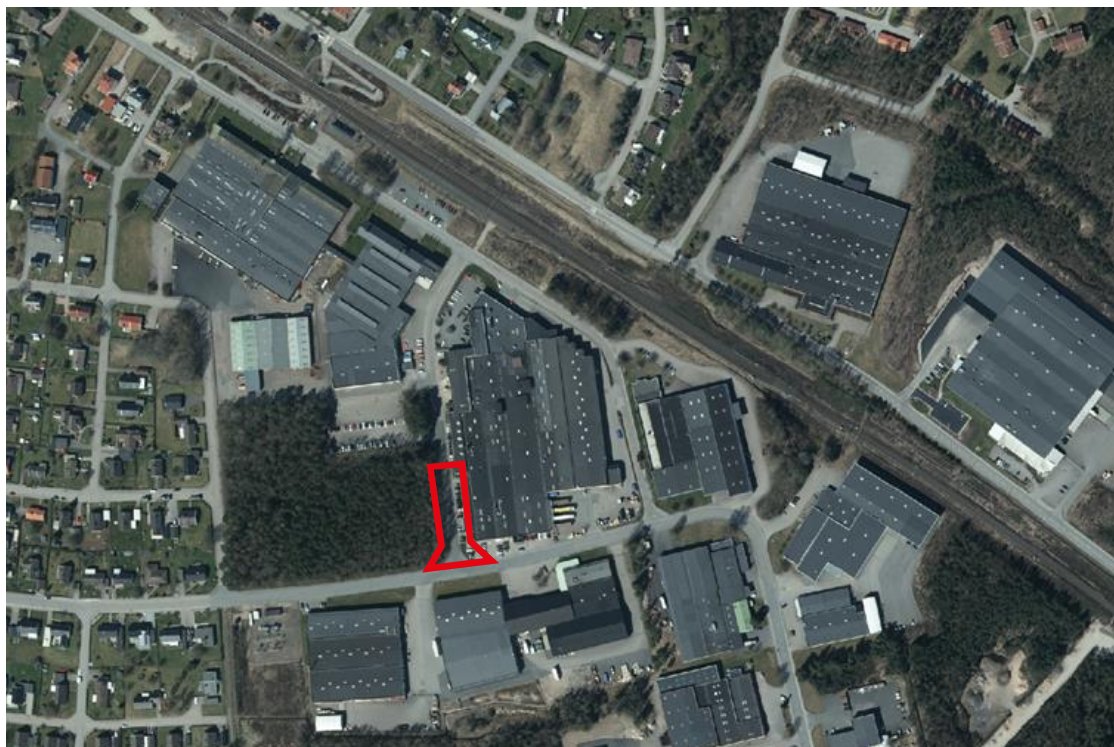
Karta som visar fastighetsindelningen

Vatten

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

Mark och terräng

Marken inom planområdet består till största delen av hårdgjord mark. I sydväst återfinns ett område som är skogbevuxet med gran och björksly. Inom området finns inga större höjdskillnader.



Av ortofotot ovan framgår att omkringliggande mark i hög utsträckning utgörs av industribyggnader med undantag för ett skogbevuxet område i väst/sydväst.

Geologi

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består marken i området av isälvsediment, sand.

Ras, skred och erosion

Ingen risk för något av dessa.

Intilliggande industri

Området ligger i ett industriområde med flertalet industrier av olika typ runt omkring. De närmast intilliggande som berörs av planen är Thule Group som ska förvärva mark av fastighetsägaren till Hillerstorp 3:106, vilken upplåts åt Pelly Components som tillverkar förvaringslösningar. I söder gränsar planen till en industriverksamhet som tillverkar butksinredningar.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

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 gällande utomhusluft.

VÄGAR OCH TRAFIK

Vägnät

Planområdet angörs via Industrigatan i norr eller Ringvägen i söder. Borggatan fungerar idag som en genomfartsgata mellan Ringvägen och Industrigatan. Utmed gatan finns dock bara två fastighetsägare. En stängning av Borggatan bedöms inte ha någon större inverkan på trafiksituationen då alternativa vägar finns.

Trafikbuller

Naturvårdsverket har angett följande riktvärden för buller från vägtrafik;
Vid arbetslokaler (utanför fasad): 65 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde).
Arbetslokaler inomhus; 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

Föreslagen byggrätt ligger i den södra delen av planområdet och angränsar bara till Ringvägen. I norr avskärmas byggrätten av befintlig bebyggelse. Avståndet till Järnvägen är 200 meter.

Trafiken på Ringvägen är ringa och hastigheten är låg. Planområdet består endast av arbetslokaler varför området inte bedöms vara utsatt för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden om 65 dBA ekvivalent vid fasad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Allmänna vatten och avloppsledningar som går i behöver ses över och ändras så att planen är möjlig att genomföra. Parallellt med planprocessen pågår diskussioner mellan exploatören och VA-huvudmannen.

Dagvatten

Dagvattnet tas idag omhand via kommunens dagvattennät. Kapaciteten på det kommunala dagvattennätet är dock begränsad och dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor, som följd av planens genomförande, ska därför fördröjas inom fastigheten. Ett avtal kring hur detta ska ske tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren och ska finnas framme innan detaljplanen antas.

Vid lokalt omhändertagande av dagvatten bör beaktas risker avseende på eventuella mark- och grundvattenföroreningar.

Avfallshantering

Planen medger utbyggnad av befintlig verksamhet där system för omhändertagande av avfall redan finns.

El, tele, bredband och uppvärmning

Tele och bredband finns inom området. Uppvärmning inom området kommer att ske med värme från egna värmepannor/anläggningar.

Inom fastighet Hillerstorp 3:85 har E.ON Gas Sverige AB en ledningsrätt på för gasledning. Befintlig gasledning är en 4 bars distributionsledning för bio- och naturgas. I gatan finns idag en gasservisledning till industrin på Hillerstorp 3:111. Planen medför ändringar av gasledningarnas dragning. Parallellt med planprocessen pågår diskussioner mellan exploatören, E.ON och Gnosjö kommun. Exploatören står för alla kostnader som uppkommer med anledning av att befintliga gasledningar måste flyttas inklusive omprövning av ledningsrätt.

Brandposter

Kapaciteten av brandposter bedöms inte påverkas av planens genomförande. Planen innebär att ny bebyggelse tillkommer inom befintlig detaljplan.

MARKFÖRORENINGAR

Vid riskklassning enligt MIFO (Metodik för Inventering av. Förorenade Områden) har Hillerstorp 3:106 fått riskklassning 1 – mycket stor risk och Hillerstorp 3:111 riskklass 2 – stor risk.

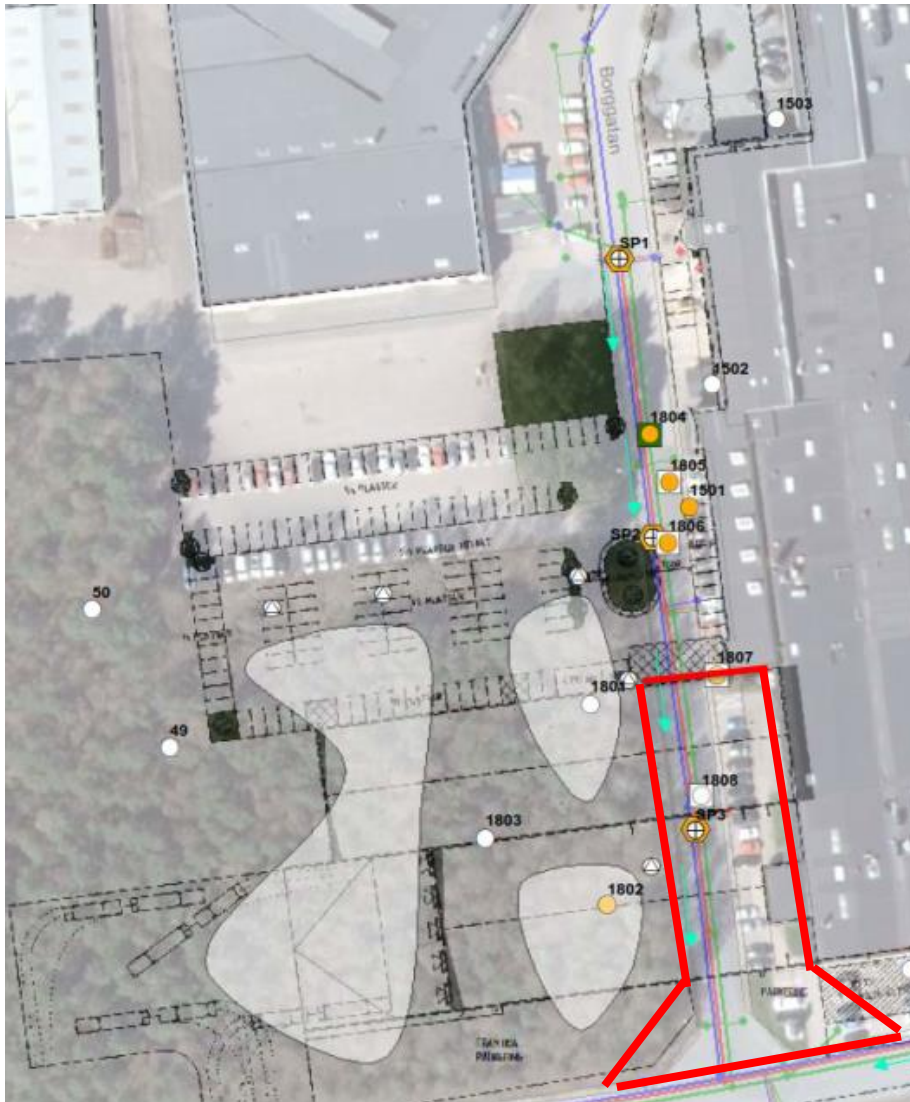


I slutet av år 2004 genomfördes en begränsad miljöundersökning av grundvatten på industrifastigheten Hillerstorp 3:106 (Sweco Environment), i fastighetens sydöstra delar. På fem platser sydväst och söder om Pellys industribyggnad installerades grundvattenrör (med borrning ned till c:a 5 meters djup.). I inget av rören återfanns klorerade kolväten över rapporteringsnivån för analysen, med ett undantag, där mycket låg halt tetrakloreten (0,14 µg/l) uppmättes.

I samband med framtagandet av planen, i både samråds- och granskningsskedet har flera markmiljöundersökningar genomförts av Sweco Environment, med anledning av resultaten från markundersökningarna 2004 samt fastigheternas MIFO-klassning.

En provtagning gjordes under juni 2018. Några klorerade kolväten i aktuella provpunkter återfanns inte. I samband med detta gjordes också trädprover i skogsområdet inom 3:106. Inga klorerade lösningsmedel påträffades i dessa prover.

Under hösten 2018 utfördes ytterligare markmiljöundersökningar både inom och utanför planområdet.



Utdrag ur PM Resultat Miljöundersökningar. Bilden visar planområde och provpunkter

Resultatet av miljöundersökningarna kan sammanfattas:

- Inga höga halter av undersökta föroreningar har påvisats i mark och grundvatten inom planområdet. (Strax norr om planområdet påträffas klorerade kolväten i grundvatten och bl.a. i gasform i ledningsstråket. Därmed krävs specifika skyddsåtgärder som förhindrar (risk för) föroreningsspridning söderut.)
- Förorening av klorerade lösningsmedel finns i ledningsnätet inom planområdet, men halterna bedöms inte utgöra någon risk förutsatt att informationen beaktas med relevanta byggnadstekniska lösningar.

Utförda undersökningar visar inte några föroreningar som hindrar lämpligheten till bebyggelse och planändring i den södra delen av Borggatan, inom planområdet. Med hänvisning till genomförda miljötekniska undersökningar (Sweco 2018), rekommenderas följande (förebyggande) skyddsåtgärder:

- Byggnadstekniska lösningar som förhindrar ånginträngning från mark/grundvatten och ledningsnät till ny byggnad med syfte att säkerställa en god inomhusmiljö, på kort och lång sikt.
- Enligt Swecos bedömning finns inga hinder att anlägga byggnader inom planområdet eller att låta vissa markledningar att ligga kvar. Förutsättningen är att tekniska lösningar vidtas i syfte att motverka spridning av föroreningar i aktuella ledningsstråk. Krav på skyddsåtgärder gäller både vid byggnation/gastät grundläggning samt vid effektiv pluggning av ledningsnät.
- Vid eventuellt behov av grundvattensänkning bör tester utföras i projekteringsfasen för bedömning av behandlingsbehov av förorenat vatten från påverkansområdet, utmed hela ledningssträckan. Grundvattensänkning anmäls till och samråd sker med tillsynsmyndigheten.
- Schaktarbeten i Borggatan anmäls till tillsynsmyndigheten. Schaktmassor och vatten som uppstår vid schaktning i Borggatan kontrolleras och omhändertas eller renas, vid behov.
- Anlitad markentreprenör ska beakta och anpassa markarbeten till den specifika föroreningssituationen.

Utifrån resultaten har planområdet ändrats från föregående granskning till att endast omfatta Borggatan sydligaste ände, omkring 80 meter norr om Ringvägen. *Se figur på föregående sida.*

I granskningsutlåtandet till förra granskningen påtalade länsstyrelsen att nödvändiga saneringsåtgärder behöver vidtagas innan planen kan antagas. Planen har sedan dess reviderats och ett mindre planområde återstår än det som tidigare föreslagits. Inom det nya reviderade planområdet är bedömningen är att det inte föreligger behov av marksanering/efterbehandling, förutsatt att tekniska åtgärder som förhindrar spridning och ånginträngning i byggnader vidtas.

Planens antagande eller kommande byggnation påverkas inte av funna föroreningar i de mellersta delarna av Borggatan, som nu ligger utanför planområdet. Dessa bör dock fortsatt undersökas och åtgärdas inom ramen för separat miljöärende.

Resultatet av markmiljöundersökningarna (Sweco 2018) bifogas planen.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Industri

Planområdet föreslås i sin helhet utgöras av mark för industriändmål.

KONSEKVENSER

Den föreslagna detaljplanen innebär att markanvändningen av allmän plats Gata omvandlas till industri. Allmänheten har i dagsläget tillträde till planområdet då gatan är allmän platsmark. Efter planens genomförande avses aktuella delar av Hillerstorp 3:85 säljas och bli privat. Borggatan stängs för allmän trafik. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad och utveckling av industrin på Hillerstorp 3:111. Trafiken på anslutande gator bedöms öka marginellt när trafiken inte kan köra på Borggatan mellan Industrigatan och Ringvägen.

Allmänna ledningar i Borggatan flyttas för att möjliggöra utbyggnad. Kostnaden för att flytta ledningar samt ansvar att söka ledningsrätt vilar på exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

April - maj 2018	Samråd
Aug - sep 2018	Granskning
Jan – feb 2019	Granskning 2
Mars 2019	Antagande av kommunfullmäktige
April 2019	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Arbetsorganisation

Detaljplanen tas fram av bsv arkitekter & ingenjörer ab.

Medverkande tjänstemän på Gnosjö kommun:

Emelie Alsén, planarkitekt

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattas mestadels av kvartersmark med enskilt huvudmannaskap, naturmarken har kommunalt huvudmannaskap.

Vatten och spillvatten

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet.

Bebyggelse på kvartersmark

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Plankostnader

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen bekostas av den sökande.

Exploatören står för alla kostnader som uppkommer med anledning av att befintliga gasledningar måste flyttas inklusive omprovning av ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning söks och bekostas av exploatören.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastigheter inom planområdet:

Hillerstorp 3:111	Fastighetens västra del utgörs idag av prickmark. Denna tas bort inom ny plan för att möjliggöra tillbyggnad.
Hillerstorp 3:106	Fastighetens östra del utgörs idag av prickmark. Denna tas bort inom ny plan för att möjliggöra tillbyggnad.
Hillerstorp 3:85	Fastigheten utgörs idag av allmän platsmark Gata. Den del som ingår i detaljplanen övergår till kvartersmark Industri och regleras till Hillerstorp 3:106 respektive 3:111. Flyttning av ledningar behöver ske för att möjliggöra en utbyggnad av Thule's verksamhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPEMÄN

Emelie Alsén
Planarkitekt, Gnosjö kommun

Ola Rosenqvist, bsv arkitekter & ingenjörer ab