

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN HILLERSTORP 15:2 MED FLERA
(THULE) I GNOSJÖ KOMMUN



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Upprättad: 2024-02-14

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Gnosjö kommun

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Planen handläggs med ett standardförfarande då planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens allmänna intentioner och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller innebära någon betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Thules verksamhet som till större del är belägen inom fastigheterna Hillerstorp 3:111 och Hillerstorp 3:106, har behov av att kunna expandera sin verksamhet. Inom nuvarande fastighet är förutsättningarna för utbyggnad begränsade, Thule har därmed förvärvat fastigheten Hillerstorp 15:2. Mellan fastigheterna Hillerstorp 3:111 och Hillerstorp 15:2 går idag del av Industrigatan. Thule har ett behov av att kunna bygga ut mot Industrigatan och fastigheten Hillerstorp 15:2. Därmed behöver markanvändningen på gatan ändras från allmän platsmark till kvartersmark för industriändamål, för att möjliggöra en sammanhängande byggnad. Till följd av att del av Industrigatan förläggs inom kvartersmark finns behov av att dra om delar av gatan, runt fastigheten Hillerstorp 15:2.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

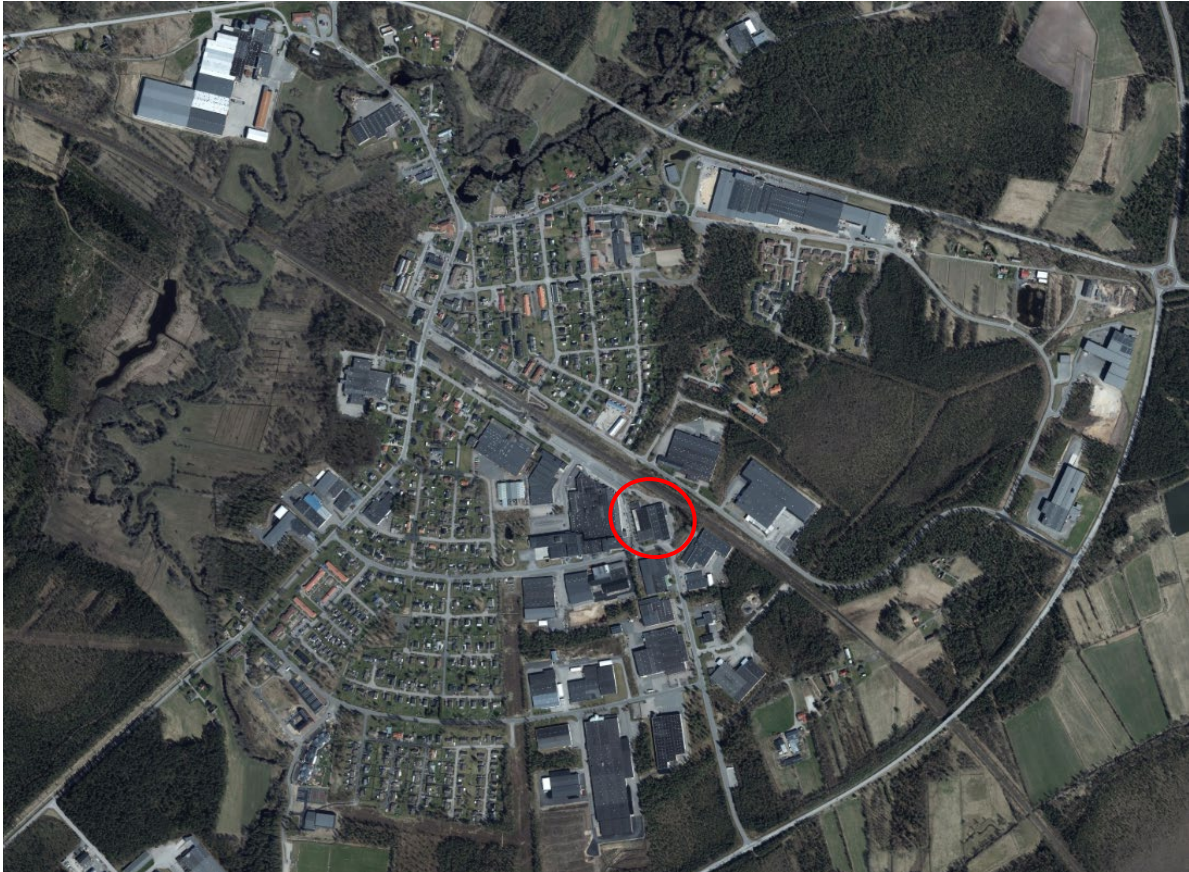
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig industriverksamhet genom att delar av Industrigatan planläggs för industrimark. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra en ny sträckning av Industrigatan för den del av vägen som berörs.

Till följd av att industrigatan planläggs för industrimark möjliggör det fastighetsreglering och att en sammanhängande byggnad kan uppföras. För att fortsatt möjliggöra trafik i området flyttas gatan och förläggs norr om fastigheten Hillerstorp 15:2, parallellt med järnvägen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Hillerstorps tätort, direkt söder om järnvägen, i närheten av järnvägsstationen. Området ligger i ett industriområde som utgör den sydöstra delen av tätorten. Planområdet är cirka 19 100 kvadratmeter stort.

Planområdet omfattar fastigheten Hillerstorp 15:2 samt delar av fastigheterna Hillerstorp 3:111, Hillerstorp 3:85 och Hillerstorp 2:69. Hillerstorp 15:2 och Hillerstorp 3:111 ägs av Thule Group och fastigheterna Hillerstorp 3:85 och Hillerstorp 2:69 ägs av Gnosjö kommun.



Planområdets läge i Hillerstorp markerat med rött. Karta hämtad från Lantmäteriet 2023.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Idag utgörs marken inom planområdet av industrimark och gatumark.

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 får det på 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 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 får 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 översiktsplaner

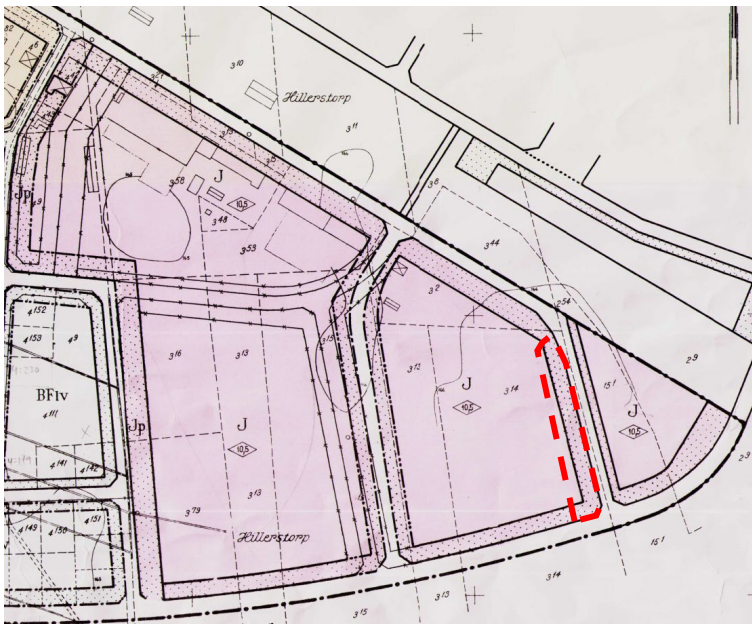
Planområdet är inte utpekad för något specifikt ändamål i den kommunomfattande översiktsplanen för Gnosjö kommun, antagen 2015-06-25. Generellt gällande industriverksamhet framgår bland annat följande;

- *Hillerstorp och Törestorp spelar en viktig roll i utvecklingen av industrin. Här finns ett strategiskt bra läge och mycket mark tillgänglig.*
- *Större industrier och störande verksamheter ska kunna etablera sig med goda möjligheter att expandera och med närhet till god infrastruktur.*
- *Tillgång till god infrastruktur är nödvändig för alla verksamheter och särskilt viktigt för industrier med stora flöden.*
- *Skapa och erbjuda attraktiva lägen för verksamheter.*
- *För större verksamheter ska alltid det framtida behovet av expansion utredas. Eventuella ska krav ställas på att köpa mark för framtida behov.*
- *Ha en fortsatt god beredskap för byggnation av verksamheter genom att bevara och vid tillfälle utöka marktillgångarna när potentiella ytor finns tillgängliga.*
- *Produktion och trafik till och från verksamheter ska ej ha negativ påverkan på människors levnadsmiljö.*

Gällande detaljplaner

Inom föreslaget planområde finns det idag två gällande detaljplaner. Nedanstående detaljplaner berörs av planförslaget.

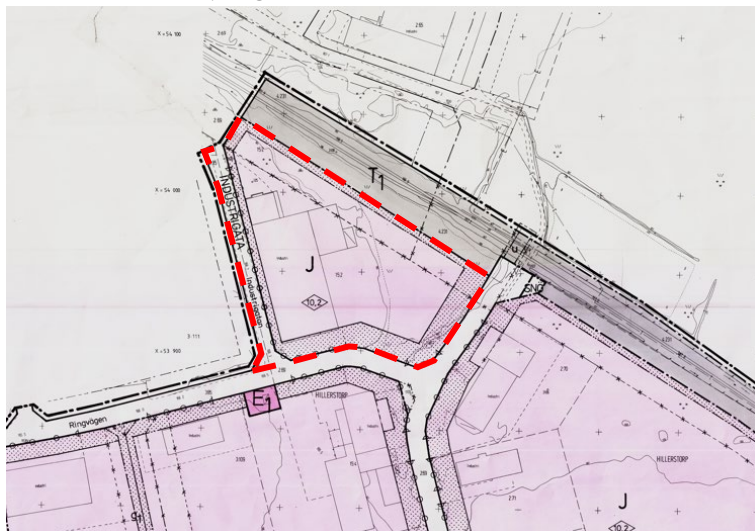
Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Hillerstorp i Gnosjö kommun, Jönköpings län



Berörd del av aktuell detaljplan markerat med röstreckad linje.

Den del av byggnadsplanen, fastställd 1965, som berörs av aktuellt planförslag omfattar mark för industriändamål, delvis med prickmark – mark som inte får bebyggas.

Detaljplan för industriområde vid Elka, Hillerstorp 15:2 m fl, Hillerstorps samhälle, Gnosjö kommun, Jönköpings län



Berörd del av aktuell detaljplan markerat med röstreckad linje.

Den del av detaljplanen, laga kraft 1989, som berörs av aktuellt planförslag omfattas av industrimark, delvis med prickmark – mark som inte får bebyggas samt industrigata.

För de markområden som ingår i aktuellt detaljplaneförslag upphör ovanstående detaljplaner att gälla i samband med att den nya detaljplanen får laga kraft.

Andra kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-01, § 167, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Hillerstorp 15:2 (Thule)

Riksintressen

Trafikommunikation

Planområdet angränsar till järnvägen *Kust- till kustbanan* som är utpekad som riksintresse för kommunikation av Trafikverket. Järnvägen är av interregional betydelse för kommunens fortsatta utveckling. Järnvägen sträcker sig från Göteborg till Kalmar samt Karlskrona via bland annat Borås, Värnamo och Alvesta och trafikeras av gods- och persontåg. Genom kommunen är järnvägen elektrifierad och enkelspårig. Stationsområdena i Gnosjö och Hillerstorp är även de av riksintresse och ingår i det funktionsanpassade nätet.

Då planförslaget inte medger bebyggelse närmare än vad befintliga byggnad på fastigheten Hillerstorp 15:2 är belägen, gör kommunen bedömningen att riksintresset inte påverkas av planförslaget.

Planområdet omfattas även av riksintresse för kommunikation, *MSA-yta för Jönköpings flygplats*. MSA-ytan utgörs av en cirkel med radien 55 kilometer med utgångspunkt i flygplatsens landningshjälpmedel. Nya höga objekt ska remitteras flygplatsen och Luftfartsverket. Genom reglering av högsta nockhöjd om 12 meter bedöms riksintresset tillgodoses.

Totalförsvar

Hagshults övningsflygplats ligger i Värnamo kommun öster om Gnosjö kommun. Den är idag den enda återstående övningsflygplatsen i den sydligaste delen av landet och är av stor betydelse för Försvarsmakten. Aktuellt planområde ligger inom påverkansområde *stoppområde för höga objekt* samt *MSA-yta (Minimum Safe Altitude)* avseende Hagshults flygplats.

Höga objekt inom stoppområdet kan påverka möjligheten att nyttja riksintresset. Höga objekt definieras som objekt högre än 20 meter utanför tätort och 45 meter inom tätort. Beslut om nya höga objekt ska remitteras till totalförsvaret. Genom reglering av en högsta nockhöjd om 12 meter bedöms riksintresset tillgodoses.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

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

Hydrologi

Enligt utförd miljöteknisk markundersökning för fastigheten Hillerstorp 15:2 (av Sweco 2022), uppskattas grundvattnets strömningsriktning utifrån topografi vara huvudsakligen riktad åt väster mot Storån, men både sydvästlig och nordvästlig strömning kan vara möjlig. Ledningsstråk i vägarna och järnvägen kan ha en dränerande effekt vilket gör att flödesriktningen för grundvatten är svår att uppskatta.

Inom fastigheten Hillerstorp 15:2 har grundvattennivån påträffats på nivåer mellan 0,49 – 1,37 meter under markytan.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Det finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen inom planområdet. Om fornfynd påträffas ska omedelbar kontakt tas med Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Hotade arter

Det finns inga hotade arter registrerade inom planområdet enligt artportalen.

Skyddsvärda träd

Det finns inga skyddsvärda träd registrerade inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Hillerstorp 15:2 finns en industribyggnad/kontorsbyggnad. I övrigt finns en mindre del av Thules industribyggnad inom planområdet, medan större delen av byggnaden ligger utanför planområdet. I närområdet finns flertalet industriverksamheter.

Vatten

Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Mark och terräng

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av hårdgjorda ytor i form av gatumark och byggnader (tak).

I planområdets östra del finns det en skogsdunge som främst utgörs av björk, med inslag av bland annat tall.

I planområdets södra del finns två rännor och i planområdets västra del och längs med Industrigatan finns en planterad trädrad. Trädraden klassas som en allé och omfattas därmed av det generella biotopskyddet. I samband med planarbetet ska biotopskyddsdispens sökas för att ta ner träden i allén. Då verksamheten har ett behov av att utvecklas genom att de två byggnaderna byggs samman är allén inte möjlig att bevara. Även förslag till kompensationsåtgärder ska då anges.

Det finns inga större höjdskillnader inom planområdet, marknivåerna ligger runt nivån +167 m ö.h. Närmast järnvägen är marken delvis något lägre, omkring nivån +166 m.ö.h.

Geologi

Stora delar av området är idag bebyggt, alternativt utgörs av hårdgjorda ytor. Området är i stort sett helt plant. Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskartering utgörs jordarten inom planområdet av isälvs sediment, sand. Skattat jorddjup inom planområdet varierar mellan 5–20 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

Att marken och omgivningen är flack betraktas som goda förutsättningar för eventuell ytterligare byggnation inom planområdet. Marken bedöms som lämplig för industriändamål utifrån de geologiska förhållandena på platsen.

Av fältobservationerna i samband med den miljötekniska markundersökningen på fastigheten Hillerstorp 15:2, utförd av Sweco, framgår att större delen av det undersökta området utgörs av mullrik sand eller grusig sand följt av sand ovanpå silt eller siltig sand. I provpunkt SW-2014 påträffades ett tunt torvskikt på nivån ca 1,35 meter under markytan.



Karta hämtad från SGU som visar att jordarten inom planområdet utgörs av isälvs sediment, sand.

Intilliggande fastigheter

Planområdet är beläget i ett industriområde, med flertalet industrier av olika karaktär i dess omgivning. Detaljplanen omfattar Thules verksamhet samt en byggnad som Thule har förvärvat för framtida expansion. Verksamheterna i planområdets omgivning utgörs främst av lägre industribebyggelse.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. MKN beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön och för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

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 miljökvalitetsnormerna påverkas av detaljplanens genomförande.

Luft

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).

Genomförandet av detaljplanen kan medföra viss ökning av trafiken i området. Trafikökningen bedöms dock vara begränsad och inte av den omfattningen att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids. Planområdet omfattas inte heller av någon miljöfarlig verksamhet.

Vatten

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvaliteten. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) avrinner ytvattenvattnet från planområdet till vattenförekomsten *Storån: Fläsebäcken – Flaten*. Enligt VISS är miljökvalitetsnormen för *Storån: Fläsebäcken – Flaten* god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyleter.

Enligt VISS är den ekologiska statusklassningen för *Storån: Fläsebäcken – Flaten* "måttlig". Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar, flödesförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status. Vattenförekomsten är även påverkad av försurning, men pågående eller tidigare kalkning har upprätthållit en bra vattenkvalitet ur försurnings synpunkt.

Den kemiska statusen är klassad som "uppnår ej god" enligt VISS. Statusen "uppnår ej god" är satt med avseende på kvicksilver och PBDE. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Planområdet ligger inom Hillerstorp grundvattenförekomst som är en sand- och grusvattenförekomst. Statusklassningen för grundvattenförekomsten Hillerstorp är otillfredsställande kemisk status och god kvantitativ status.

Då planens genomförande inte bedöms medföra några större förändringar jämfört med dagens användning bedöms planförslaget ha försumbar påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten och grundvattenförekomsten. Hela planområdet är idag planlagt för gatumark samt industri/småindustri och stora delar av marken är redan hårdgjord. Där ny gata kommer anläggas är stora delar av marken redan hårdgjord i form av en intern gata inom fastigheten.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

VÄGAR OCH TRAFIK

Vägnät

Planområdet kan idag angöras via tre vägar; Industrigatan, Fabriksgatan samt Ringvägen. Fabriksgatan i sin tur ansluter till det statliga vägnätet i form av väg 152 som går mot Bredaryd i söder och Skillingaryd i norr. Väg 152 ansluter vidare till bland annat väg 151 som går mellan Värnamo och Hestra. Borggatan går fram till Thules verksamhet.



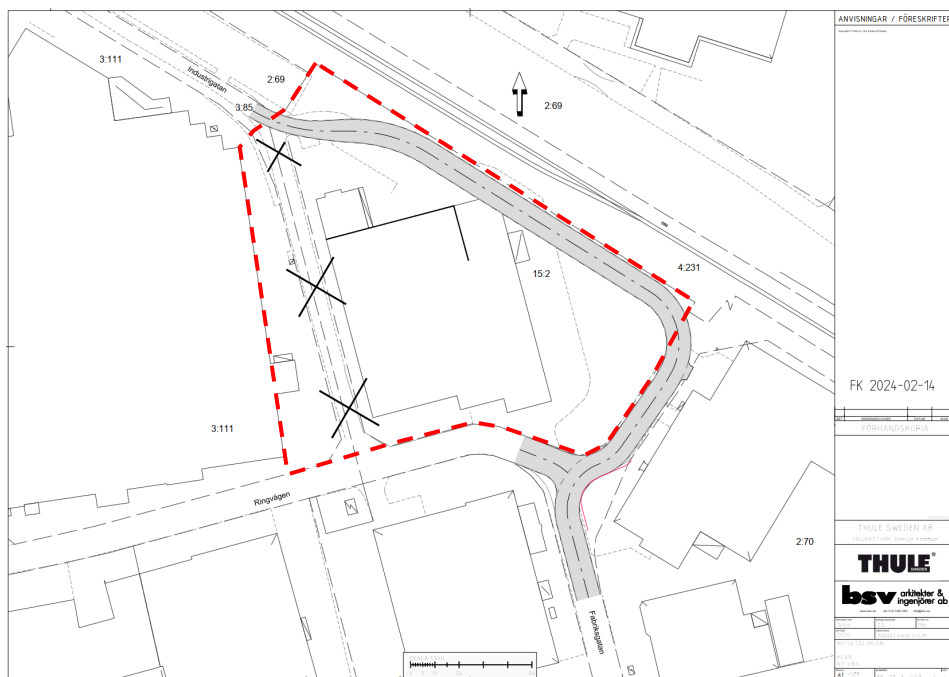
Översikt som visar gatusystemet inom/i anslutning till planområdet.
Anslutning mot väg 152 markerad med rött.

Trafikmätningar har under 2023 utförts på Industrigatan, Ringvägen och Fabriksgatan. Alla tre mätningar har utförts i en riktning. På industrigatan uppgår ÅDT (årsmedeldygnstrafik) till 467, varav andelen lastbilar utgörs av 9 %. Mätningen har utförts för den trafik som kör västerut. På Ringvägen uppgår ÅDT till 557, varav andelen lastbilar utgörs av 13 %. Mätningen har utförts för den trafik som kör österut. På Fabriksgatan uppgår ÅDT till 930, varav andelen lastbilar utgörs av 14 %. Kartan nedan visar resultatet från trafikmätningarna.



Karta som redovisar resultatet från utförda trafikmätningar på Industrigatan, Ringvägen och Fabriksgatan.

I samband med planens genomförande stängs del av Industrigatan för att möjliggöra att byggnader sammanbyggs mellan fastigheterna Hillerstorp 3:111 och Hillerstorp 15:2. För att fortsatt möjliggöra trafik genom området anläggs en ny gata norr/nordost om fastigheten Hillerstorp 15:2 (längs med järnvägen), i samband med att del av Industrigatan stängs av.



Skiss som visar hur gatumarken utformas inom planområdet, samt ett exempel på hur den kan utformas i anslutning till planområdet. bsv arkitekter & ingenjörer ab.

Den del öster om planområdet, dit den nya gatumarken kommer ansluta innan den når Ringvägen och Fabriksgatan används idag som parkering av verksamheten öster om planområdet. I takt med att den nya gatan anläggs inom planområdet medför det att parkeringarna inte längre kommer kunna finnas kvar. Marken är dock planlagd som gatumark idag, det har därmed inte bedömts finnas något behov av att ta med marken i aktuellt detaljplaneförslag.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg finns på en trottoar längs med Industrigatan som sträcker sig fram till Thules verksamhet i väster. Längre västerut ansluter gång- och cykelvägen, via ett övergångsställe till undergången under järnvägen som är avsedd för gång- och cykeltrafik. Den ansluter även närmare planområdet via en trappa som går ner till undergången. Längs parkeringen som ligger mot järnvägen på Industrigatan finns det delvis en trottoar. Det finns även ett övergångsställe från parkeringen, över Industrigatan, till Thules verksamhet.

Järnväg

I anslutning till planområdet ligger järnvägen som trafikerar sträckan kust- till kustbanan. Det finns inget tågstopp i Hillerstorp idag. Närmaste tågstopp finns i Gnosjö. Farligt gods transporteras på järnvägen, frågan hanteras närmare under rubriken *Farligt gods*.

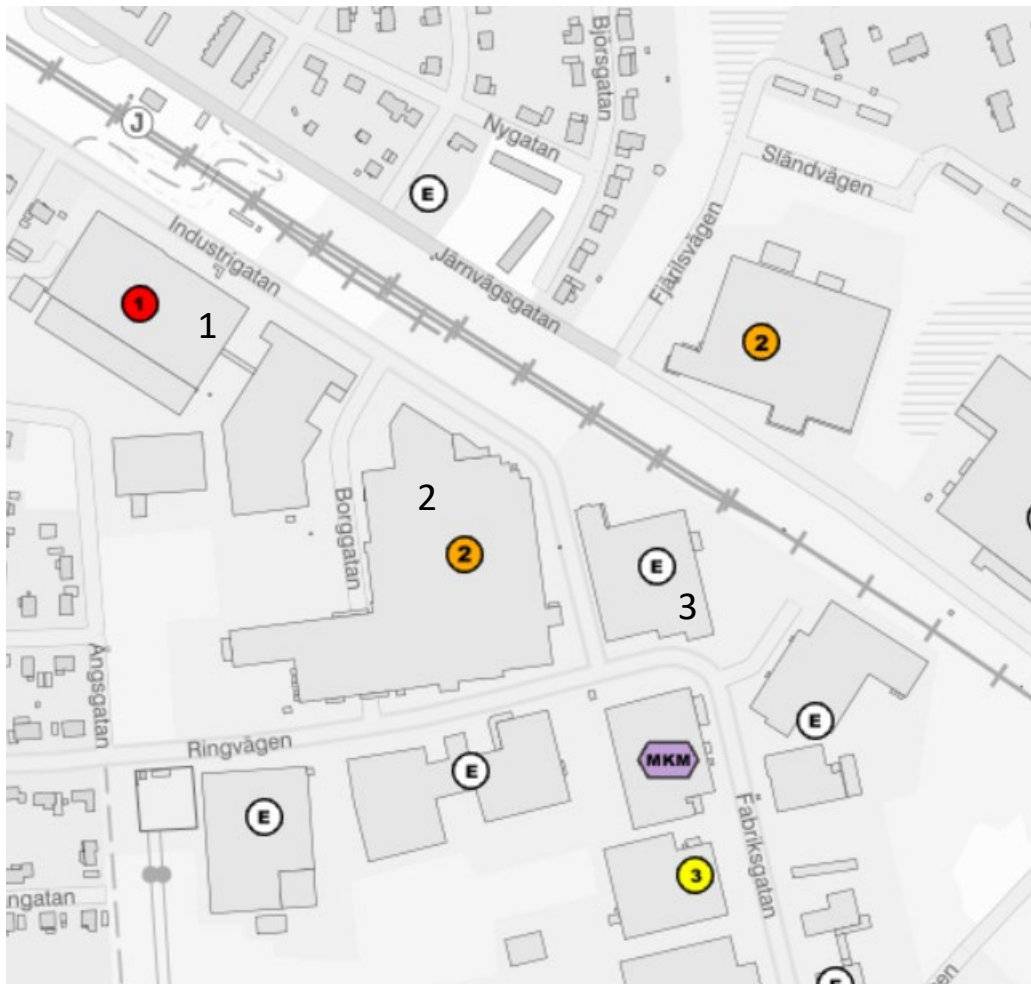
HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Området bedöms främst beröras av buller från trafik till och från verksamheterna i området, från järnvägen samt i viss omfattning från verksamheterna i området. Planområdet bedöms vara beläget i ett sådant område där det kan anses vara acceptabelt med vissa bullerstörningar.

Förorenad mark

Enligt EBH-kartan (karta som redovisar misstänkta eller konstaterat förorenade områden) finns ett antal områden inom och i anslutning till planområdet registrerade. Vid riskklassning enligt MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) har Hillerstorp 3:106 fått riskklass 1 – mycket stor risk och Hillerstorp 3:111 riskklass 2 – stor risk.



Utdrag från Länsstyrelsens EBH-karta.

Följande framgår enligt EBH-registret gällande de fastigheter som ingår i planområdet samt fastigheten Hillerstorp 3:106:

1. Primär bransch: Verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Sekundär bransch: Ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer. Riskklass: 1. Status: Huvudstudier
2. Primär bransch: Verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Sekundär bransch: Tillverkning av plast – polyuretan. Riskklass: 2. Status: Huvudstudie.
3. Primär bransch: Verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Ej riskklassad. Status: Identifiering.

Hillerstorp 15:2

Sweco har 2022 utfört en miljöteknisk markundersökning över fastigheten Hillerstorp 15:2. Enligt slutsatserna och rekommendationerna i rapporten visar endast analysresultat av PCB i mark på halter över MKM (mindre känslig markanvändning) i en punkt samt över KM (känslig markanvändning) i ytterligare två punkter. Övriga undersökningsresultat tyder inte på någon förorening över de generella riktvärdena för KM eller MKM.

Källan till PCB-föroreningen är okänd. Genomförd provtagning av fogar längs byggnadens södra och västra fasad visar inte på innehåll av PCB. De två högsta halterna av PCB i jord påträffades i de högar med schaktmassor som provtogs. Jord från provpunkt SW-2105 har inte analyserats eftersom provpunkten främst var tänkt som en uppströmspunkt för grundvatten. Kompletterande analys av jordprover från denna provpunkt skulle vara möjlig vid behov, t.ex. för att kontrollera eventuell förekomst av PCB inom denna del av fastigheten.

I Länsstyrelsens EBH-stöd fanns uppgifter om att det inte kunde uteslutas att klorerade lösningsmedel kunde ha hanterats inom fastigheten men undersökningsresultaten tyder inte på att det finns vare sig i grundvatten eller porgas.

Prov med avseende på klorerade lösningsmedel i grundvattenrör SW-2102b togs från provkärl avsett för PFAS, vilket kan innebära en felkälla. Dock har inga halter av klorerade lösningsmedel påvisats över rapporteringsgräns i något av de övriga grundvattenproverna, vilket sammantaget gör att bedömningen kvarstår.

Resultaten med avseende på klorerade lösningsmedel stämmer även med de muntliga uppgifter som framkom vid platsbesök och intervjuer. Enligt personer som jobbat inom verksamheten under lång tid har inga klorerade lösningsmedel hanterats inom fastigheten.

Haltkriterier för skydd av ytvatten överskrids i prov taget i dike. Dock bedöms det provtagna vattnet främst utgöras av stillastående vatten i ett dike i anslutning till järnväg

och parkeringsytor och dess representativitet och status som skyddsvärt ytvatten bedöms som tveksam.

I tre grundvattenrören påvisades PFAS men inga halter överskred jämförvärden. Någon misstänkt föroreningskälla till PFAS har inte identifierats.

Den uppmätta halten av arsenik i grundvatten i en av provpunkterna är hög enligt SGU:s bedömningsgrunder. Bedömningsgrunderna avser dock vattnets användbarhet som dricksvatten och den uppmätta halten överskrider inte Livsmedelsverkets gränsvärde (Livsmedelsverket, 2015) för tjänligt dricksvatten.

Utifrån resultaten bedöms det inte finnas något behov av kompletterande undersökningar. Däremot bör förekomsten av PCB beaktas vid eventuella framtida markarbeten.

Enligt MIFO-blanketten bör påträffade halter av PCB i mark beaktas vid eventuella framtida markarbeten eller vid förändrad markanvändning. Sammanfattningsvis har endast relativt låga halter av föroreningar påträffats i de undersökta medierna och provtagningspunkterna på fastigheten Hillerstorp 15:2. PCB har dock konstaterats över MKM i en punkt och över KM i flertal andra. 7 av 8 analyserade prover understiger alltså MKM och uppmätta halter bedöms inte innebära oacceptabla risker vid nuvarande markanvändning.

PCB-inventering Hillerstorp 15:2

Sweco har 2022, på uppdrag av Thule utfört en PCB-inventering på fastigheten Hillerstorp 15:2. Enligt rapportens slutsatser har PCB ej kunnat påvisas i fogmassa och några golvmassor med misstänkt PCB-innehåll förekommer inte inom byggnaden.

Det kan upptäckas fler misstänkta fogar vid eventuell framtida ombyggnation eller rivning som vid inventeringstillfället har varit inbyggda och/eller dolda. Vid sådana upptäckter bör materialet identifieras och eventuellt skickas för analys innan hantering.

Bedömning av utförd porgasprovtagning i Industrigatan

I samband med tidigare utbyggnation av Thules verksamhet flyttades ledningar till den gatemark som nu planläggs som industri. Inom Thules fastighet har tidigare klorerade alifater påvisats. På grund av osäkerheten kring eventuell förekomst av föroreningar i gatumarken genomfördes (Sweco Environment AB, 2019), på uppdrag av Thule, en porgasprovtagning med avseende på klorerade alifater i Industrigatan där ledningarna skulle läggas.

Inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns uppmättes i något av proven.

Analysresultaten tyder inte på att föroreningar av klorerade alifater eller nedbrytningsprodukter från dessa förekommer i mark eller grundvatten under den undersökta delen av Industrigatan.

Det undersökta området ligger uppströms (sett till grundvattnets bedömda strömningsriktning) tidigare påvisad förorening så spridning till Industrigatan bedömdes på förhand som osannolik, vilket nu också stöds av resultaten från aktuell provtagning.

Översvämning och skyfall

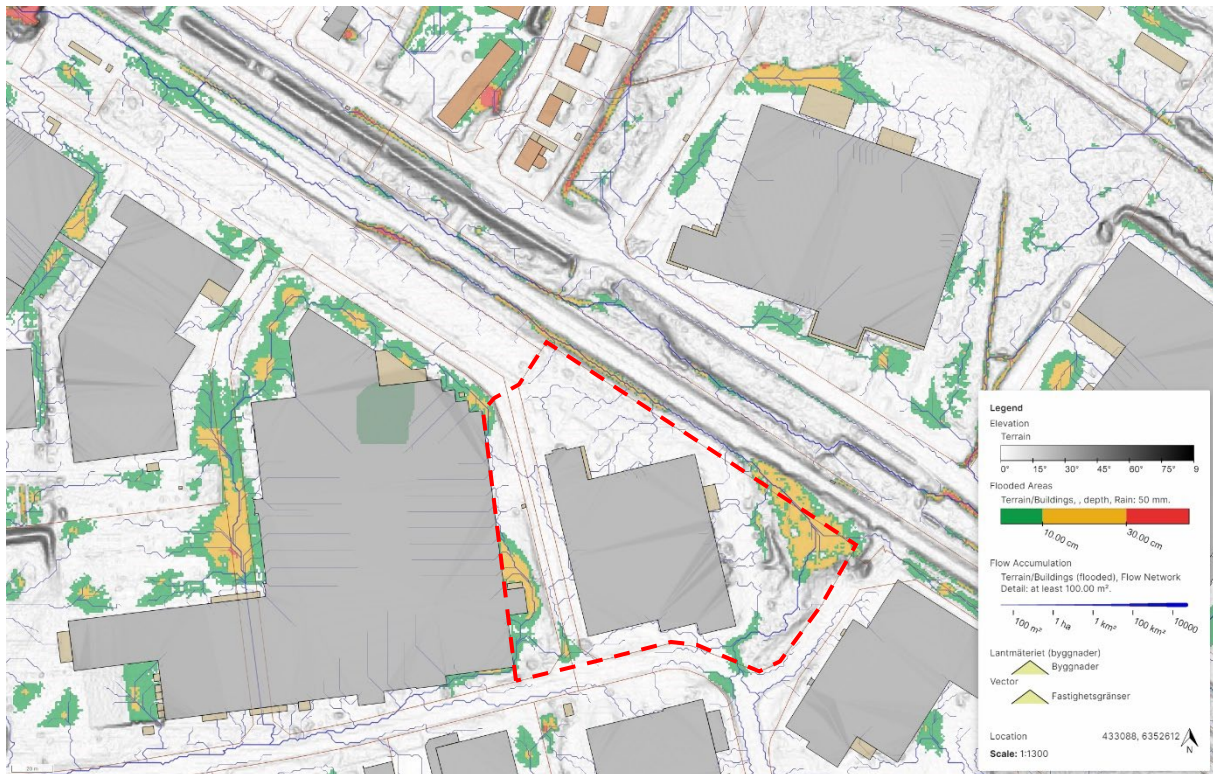
Planområdet berörs inte vid ett eventuellt beräknat högsta flöde (BHF) i Storån enligt MSB:s översvämningsportal.

Förändring i form av en större andel hårdgjord yta kan öka konsekvenserna till följd av ett skyfall. Stora delar av marken inom området är hårdgjord idag. Genomsläppliga ytor finns i viss omfattning inom planområdet idag. Marken kring byggnader ska alltid utformas så att ytvatten inte rinner mot dem och instängda områden där vatten kan samlas ska undvikas.

Med hjälp av Scalgo Live har en skyfallsanalys utförts för nuvarande situation inom området. Scalgo Live är ett webbaserat GIS-program som gör analyser av terrängdata. Programmet har använts för att identifiera lågpunkter, instängda områden, dess vattendjup vid ett skyfall samt vattnets rinnvägar. Scalgo visar hur vatten rinner och ansamlas på ytan vid valbara regndjup.

Det är viktigt att beakta att databeräkning och modellering med Scalgo är en förenkling av verkliga förhållanden. Storleken på vattenflödet visas inte, utan endast flödets riktning i landskapet samt var överskottsvatten samlas och blir stående. Scalgo visar hur regnvatten rinner och ansamlas på ytan vid varierande regnmängder. Programmet tar inte hänsyn till hur vatten magasineras under mark, hur dagvatten magasineras i brunnar, ledningar, ledningsgravar eller underjordiska magasin, infiltration mm.

Datamodelleringar har utförts för regnmängden 50 mm. Ett skyfall definieras av SMHI som ett regn med en nederbördsmängd på 50 mm eller mer.



Utdrag från Scalgo Live som visar rinnvägar (blått) och vattenansamlingar vid ett skyfall. Gröna områden anger vattendjup på 0–10 cm, gula områden 10–30 cm och röda områden 30 cm eller mer. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Figuren ovan visar att det finns några områden inom planområdet som kommer drabbas av vattenansamlingar vid ett skyfall. Några områden visar på ett vattendjup på 10–30 cm. Modelleringen tar dock inte hänsyn till brunnar som finns i området/närområdet, vattendjupet får därmed antas vara mindre än vad som visas i figuren ovan för detta område. I den östra del av planområdet där en lite större vattenansamling visas (gult område) utgörs marken idag främst av vegetation och området är något lägre. Modelleringen visar inte på några nämnvärda problem för framkomligheten, vid angöring söderifrån via Fabriksgatan eller från nordväst via Industrigatan.

Figuren ovan visar även rinnvägar– blå markeringar. Modelleringen visar att rinnvägarna inom planområdet främst leds åt nordväst. För den del som idag omfattas av fastigheten Hillerstorp 3:106 (Thules fastighet) rinner vattnet åt söder. Projektering vid framtida eventuell ombyggnation och ny gatemark behöver ta hänsyn till rinnvägar, att inga instänga områden skapas samt se till så att vattnet rinner bort från byggnader och bort från järnvägen.

Risk för ras, skred och erosion

Större delen av planområdet är bebyggt eller utgörs av hårdgjorda ytor sedan tidigare. Området ligger inte inom något känt riskområde för ras, skred eller erosion. Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består marken i området av *isälvsediment*, *sand*. Detta brukar i regel vara bra grundförutsättningar för byggnation.

Vibrationer från spårtrafik

Det finns inte något nationellt satt riktvärde för vibrationer från spårtrafik. Trafikverket och Naturvårdsverket tillämpar ett eget formulerat riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik. Nivån 0,4 mm/s vägd RMS ska eftersträvas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Det gäller i utrymmen där människor vistas stadigvarande. Planområdet angränsar till järnvägen i norr. Vibrationer från järnvägen kan därmed förekomma.

Planen möjliggör uppförande av byggnader som närmast 30 meter från närmaste spår. Planen möjliggör industriverksamhet som är mindre känslig markanvändning. Vibrationer från järnvägen bedöms därmed inte vara något som påverkar planens genomförande. Hänsyn bör dock tas till eventuella vibrationer vid uppförande av nya byggnader.

Farligt gods

Det finns ingen rekommenderad väg för farligt gods i planområdets närhet. På kust- till kustbanan som ligger i anslutning till planområdet transporteras farligt gods. Där järnvägen passerar planområdet är det en raksträcka i anslutning till stationen i Hillerstorp. Det spår som ligger närmast planområdet är ett stickspår som i höjd med planområdets östra del går samman med huvudspåret.

Enligt rapporten Säkra järnvägstransporter av farligt gods av Banverket (nuvarande Trafikverket) från 2007, hamnar godsvagnar i princip alltid inom en vagnslängd från spåret vid urspårning. Sannolikheten för att en vagn ska hamna på längre avstånd än 15 meter från spåret är mycket liten, oavsett hastighet.

Länsstyrelsen i Halland har tagit fram riktlinjer för hantering av farligt gods, *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19 – BILAGA A – Riktlinjer: Avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods i Hallands län.*

Modellen har använts i aktuell detaljplan för att göra en bedömning kopplat till riskerna med farligt gods i förhållande till den användning (industri) som planen medger.

Utgångspunkten är att avståndet är det primära instrumentet för att uppnå god säkerhet.

Beroende på typ av transportled och typ av användning varierar avstånden. För en järnväg som *Kust- till kustbanan* (vilken har bedömts likvärdig med *Väg-Låg* enligt Hallandsmodellen) är basavståndet satt till minst 30 meter och det reducerade avståndet till minst 15 meter för planering av *Industri*.

Minsta avstånd mellan närmaste spår och kvartersmark är ca 23 meter. Det närmaste spåret är dock ett stickspår, vilket innebär att hastigheterna på detta spår bedöms vara lägre än på

det spår som används för järnvägstransporter som går genom Hillerstorp utan att stanna. Minsta avstånd mellan kvartersmark och det andra spåret som bedöms nyttjas i större utsträckning är ca 27 meter. Minsta avstånd mellan allmän plats – Gata och närmaste spår är ca 10 meter. Basavståndet (30 meter) till närmaste bygggrätt uppfylls genom planförslaget. För ny bebyggelse som hamnar inom bygggrätten på ett avstånd mellan 30–50 meter från närmaste spår kommer dock vissa riskreducerande åtgärder att krävas:

- För att reducera/motverka strålningseffekter vid en eventuell olycka med farligt gods ska fasad på nya byggnader som vetter mot järnvägen utföras i obrännbart material (för nya byggnader inom 50 meter), vilket säkerställs i plankartan genom bestämmelsen b₁ – *Fasad på ny byggnad som vetter mot järnvägen ska utföras i obrännbart material.*
- För att begränsa antalet personer som kan påverkas/underlätta för utrymning vid en eventuell olycka med farligt gods ska utrymning vara möjlig i riktning bort från järnvägen för byggnader som är uppförda inom 50 meter från närmaste spår. Den utrymningsväg som vetter bort från järnvägen kan vara placerad på del av byggnaden som är belägen längre bort än 50 meter från järnvägen. Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelsen b₂ – *Minst en utrymningsväg som vetter bort från järnvägen ska finnas.*
- För att begränsa stadigvarande vistelse i närheten av järnvägen förses området närmast järnvägen, där bebyggelse inte får uppföras med bestämmelsen n₁ – *Uteplats får inte anordnas.*
- Att ingen ny byggnad uppförs inom 30 meter från närmaste spår säkerställs genom så kallad prickmark – *Marken får inte förses med byggnad* på den del av kvartersmarken som ligger inom detta avstånd.

Mellan planområdet och spårområdet är markområdet lägre i form av ett dike, vilket bedöms vara positivt för planområdet med hänsyn till eventuell olycka med farligt gods på järnvägen.

Med hänsynstagande och införandet av ovan angivna planbestämmelser som grundar sig i långsiktigt skyddshöjande åtgärder, bedöms föreslagen markanvändning som lämplig.

MILJÖMÅL

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål. Sveriges 16 miljö kvalitetsmål beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Detaljplanen bedöms ha positiv inverkan på miljömålet *God bebyggd miljö* då mark som redan är ianspråktagen tas i anspråk för utveckling av befintlig verksamhet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt utförd undersökning gör kommunen den preliminära bedömningen att planförslaget inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. De förändringar som planförslaget ger möjlighet till bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte upprättas. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen genom att relevanta problem beskrivs i detaljplanehandlingar och dess undersökning av betydande miljöpåverkan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna Hillerstorp 3:111 och Hillerstorp 15:2 är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Till följd av planens genomförande behöver befintliga VA-ledningar i den del av Industrigatan som går mellan de två byggnaderna flyttas till läget för den nya gatan norr om fastigheten Hillerstorp 15:2.

Dagvatten

Dagvattnet inom området tas idag omhand via kommunens dagvattennät. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och omhändertagande av dagvatten. Stora delar av marken inom planområdet är idag hårdgjord, därmed bedöms inte dagvattenavrinningen öka i någon större utsträckning till följd av planens genomförande. Den del som idag utgör gatemark kommer omfattas av kvartersmark. I samband med att gatan bebyggs behöver dagvattenledningar flyttas.

Avfallshantering

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

Återvinningsstation finns på Industrigatan, utmed järnvägen, ca 200 meter väster om planområdet.

El, tele, bredband och uppvärmning

E.ON har ledningar inom planområdet, bland annat i gatan, vilka behöver flyttas till följd av planens genomförande. Arbete med ny dragning av elledningar pågår. Även befintlig transformatorstation som finns i den östra delen av fastigheten Hillerstorp 3:111 behöver flyttas till följd av planens genomförande. Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till elnätet.

Nordion Energi AB, där Swedegas AB och Weum Gas AB ingår har gasledningar inom planområdet. Planens genomförande medför att gasledningarnas läge behöver flyttas.

Byggnaden på fastigheten Hillerstorp 3:111 är ansluten till bredbandsnät.

Byggnaden på fastigheten Hillerstorp 15:2 är ansluten till Skanovas teleledning. Planens genomförande medför att teleledningar behöver flyttas.

Uppvärmning inom området kommer att ske med värme från egna värmepannor/anläggningar.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Industri

Kvartersmarken inom planområdet planläggs med markanvändningen *Industri*. Syftet med användningen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att möjliggöra uppförande av en sammanhängande byggnad där gatumarken finns idag. Användningen *Industri* används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten (exempelvis personalutrymmen och kontor) ingår i användningen.

Gata

Den allmänna platsmarken inom planområdet planläggs som *Gata*. Syftet med användningen i planen är att möjliggöra ny dragning av del av Industrigatan i samband med att berörd del av Industrigatan byggs igen/planläggs för industriverksamhet. Användningen *Gata* används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Egenskapsbestämmelser

h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av industriverksamhet till angiven högsta nockhöjd (12 meter). Höjden är anpassad utifrån vad som tillåts i omgivande detaljplaner, samtidigt som en något högre höjd möjliggörs inom aktuellt område.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd mot allmän platsmark samt för att ingen ny byggnad ska uppföras inom ett avstånd av 30 meter från järnvägen.

b₁ – Fasad på ny byggnad som vetter mot järnvägen ska utföras i obrännbart material. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att eventuell ny bebyggelse inom ett avstånd av 50 meter utförs i obrännbart material, för att minimera riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen.

b₂ – Minst en utrymningsväg som vetter bort från järnvägen ska finnas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra utrymning i riktning bort från järnvägen i samband med en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen. Den utrymningsväg som vetter bort från järnvägen kan vara placerad på del av byggnaden som är belägen längre bort än 50 meter från järnvägen.

b₃ – Uteplats får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ingen uteplats tillskapas inom området närmast järnvägen, för att minska riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen.

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

KONSEKVENSER

Ett genomförande av planförslaget innebär att markanvändning med allmän platsmark gata får användningen industri. Även viss mark som är planlagd för industri idag tas med i planen och får fortsatt användningen industri. I samband med planens genomförande avses aktuella delar av fastigheterna Hillerstorp 3:85 och Hillerstorp 2:69 att bli privata. Den del av Industrigatan som ingår i området för kvartersmark för industriändamål stängs för trafik och får en ny dragning längs med järnvägen, norr om fastigheten Hillerstorp 15:2.

Allmännyttiga ledningar som ligger i berörd del av Industrigatan behöver flyttas och förläggas inom ny gatumark inom allmän plats.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planarbetet beräknas bedrivas enligt nedan preliminär tidplan.

Kvartal 1/2, 2024	Samråd
Kvartal 2, 2024	Granskning
Kvartal 3, 2024	Antagande av kommunfullmäktige
Kvartal 3, 2024	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denna åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla och ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt går förlorade.

Arbetsorganisation

Detaljplanen tas fram av bsv arkitekter & ingenjörer ab, i samråd med Elias Bengtsson, planarkitekt Gnosjö kommun.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma. I aktuell detaljplan utgörs allmän platsmark av GATA.

Exploatören ansvarar för byggnation inom kvartersmark samt att parkering anordnas på ett varaktigt sätt.

E.ON ansvarar för eldistributionen i området. Nordion Energi har gasledningar i området och Skanova har ledningar i området. Gnosjö kommun har belysning i området.

Vatten och spillvatten

Befintliga fastigheter inom planområdet är ansluta till det kommunala VA-nätet.

Bebyggelse på kvartersmark

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

Servitut och ledningsrätter

Ledningsrätt finns för de gasledningarna som ligger i gatumarken inom aktuellt område. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa sina ledningar med lämplig rättighet. Thule bekostar bildande av ledningsrätt alternativt servitut men ledningsägaren ansvarar för att säkerställa rättigheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och rättigheter

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet samt att det överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare. Fastighetsägaren står för samtliga fastighetsbildningskostnader. Detsamma gäller vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.

Detaljplanen medför att delar av fastigheterna Hillerstorp 2:69 och Hillerstorp 3:85 planläggs som kvartersmark, vilket innebär en förändrad fastighetsbildning. De delar som berörs föreslås regleras till fastigheten Hillerstorp 3:111 alternativt Hillerstorp 15:2. Nedan visas en tabell över hur fastigheterna kan förändras när planen får laga kraft.

Fastighet	Avstår mark	Erhåller mark	Förändrad markanvändning
Hillerstorp 2:69	625 kvm		Industri
Hillerstorp 3:111 alt. Hillerstorp 15:2		625 kvm	Industri
Hillerstorp 3:85	850 kvm		Industri
Hillerstorp 3:111 alt. Hillerstorp 15:2		850 kvm	Industri
Hillerstorp 15:2	2 945 kvm		Gata
Hillerstorp 2:69		2 945 kvm	Gata

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören står även för samtliga kostnader kopplade till ny dragning av gatumarken, flytt av de ledningar som ligger i berörd gatumark, fastighetsbildningskostnader samt kostnader för eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter, till följd av detaljplanens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elias Bengtsson
Planarkitekt

Sofie Syrén
Planarkitekt,
bsv arkitekter & ingenjörer

