

Detaljplan för Bro till bro, Anderstorp 9:233 m.fl. i Anderstorp

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Inledning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbyggnation och lokaler i Anderstorps centrum. Gröna strukturer ska upprättas, dagvatten fördröjas och hanteras i enlighet med kommunens VA-policy. Riktlinjer för planarbetet ska inhämtas från visionen Bro till Bro som gäller för området. Strandskyddet för Anderstorpåån behöver upphävas inom delar av planområdet. En del av planområdet är föremål för en markanvisning där extern exploatör deltar i planarbetet.

Bygg- och miljönämnden beslutade den 14 december 2021 att ge bygg- och miljöförvaltningen uppdrag att upprätta detaljplan för Bro till bro, Anderstorp 9:233 m.fl. i Anderstorp. Den 26 augusti 2024 beslutade samhällsutvecklingsnämnden att låta sända ut förslag till detaljplan på samråd. Samrådet varade mellan 16 september – 27 oktober 2024. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och annonsering om samrådet med inbjudan till samrådsmöte gjordes i ortstidningarna.

Samrådsmöte

57 personer deltog. Frågor som kom upp på mötet:

- Sanering av den förorenade marken inom planområdet, etapper för byggnation.
- Bastuberget: boendeform, hyror, höjder på byggnaderna.
- Vårdcentralens möjliga omlokalisering inom Bastuberget.

Skriftliga yttranden inkomna under samrådstiden

Lantmäteriet	2024-10-07	1
Länsstyrelsen Jönköpings län	2024-10-24	2
Nordion Energi	2024-09-13	3
Skanova	2024-09-13	4
EON Energidistribution	2024-10-25	5
Jönköpings länstrafik	2024-10-25	6
Luftfatsverket (sekretess)	2024-10-17	7
Kommunstyrelsen, Gislaveds kommun	2024-10-17	8
Utbildningsnämnden, Gislaveds kommun	2024-10-22	9
Socialnämnden, Gislaveds kommun	2024-10-22	10
Bygg- och miljönämnden, Gislaveds kommun	2024-10-22	-
Invånare 1	2024-10-24	11
Invånare 2	2024-10-27	12
Invånare 3	2024-10-27	13
Westerfelt förvaltning AB	2024-11-01	14

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

Stortorget 1
332 80 Gislaved
Tel. 0371-810 00
kommunen@gislaved.se

Nedan redovisas synpunkter följt av kommentarer. För fullständiga formulering hänvisas till respektive skrivelse, som finns tillgängliga på samhällsutvecklingsförvaltningen, Gislaveds kommun.

I. Lantmäteriet (yttrande redovisat i sin helhet)

INTE MÖJLIGT ATT GENOMFÖRA FASTIGHETSBILDNING PÅ KVARTERSMARK MED STRANDSKYDD

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen B (bostad) norr om Anderstorpsån där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft. Det är inte lämpligt att planlägga för kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd när planen fått laga kraft trots att det är prickmark. Detta kan påverka möjligheten att genomföra en fastighetsbildning. Därför måste plankartan uppdateras med bestämmelse för upphävande av strandskydd som förtydligas i planbeskrivningen under rätt rubrik.

***Kommentar:** Tillgodosett. En bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom kvartersmark med användningen B (bostad) norr om Anderstorpsån infördes i plankartan. Planbeskrivningen har kompletterats med text om detta.*

STRANDSKYDDET MÅSTE UPPHÄVAS ÄVEN INOM W2

Då byggande av bro påverkar strandskyddet måste även strandskyddet upphävas inom W₂. Därför måste plankartan uppdateras med bestämmelse för upphävande av strandskydd som förtydligas i planbeskrivningen under rätt rubrik.

***Kommentar:** Tillgodosett för vattenområde W₂ där befintlig bro ligger. Plankartan har kompletterats med bestämmelse för upphävande av strandskydd inom detta vattenområde, och planbeskrivningen förtydligats. Inom vattenområde W₂ där den nya bron föreslås ska inte strandskyddet upphävas inom aktuell detaljplan, utan det ska göras efter planen har fått laga kraft. Motivet är att det inte går idag att precisera exakt var bron kommer anläggas och hur den kommer se ut och då anses det mer lämpligt att använda sig av strandskyddsdispens i projekteringskedje.*

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Lantmäteriet noterar att i fastighetsförteckningen används två olika formuleringar för delägendet i berörda samfälligheter. För Anderstorp s:5 används formuleringen delägarfastigheter och övriga används formuleringen delägarfastigheter däribland. Om det råder en osäkerhet kring vilka som faktiskt är berörda i Anderstorp s:8 och s:14 måste dessa utredas, framförallt om avsikten är att köpa mark från dessa.

***Kommentar:** Tillgodosett. Formuleringen i fastighetsförteckningen för samfälligheter är "delägarfastigheter". Ordet "däribland" har tagits bort. Efter samrådet har planområdet minskats och samfälligheterna s:5 och s:14 finns inte längre inom detaljplaneområdet.*

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Anderstorp 8:55 skifte 21, en kommunalägd fastighet för Natur-ändamål. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

***Kommentar:** Kommunen har gjort många inmätningar av närliggande fastighetsgränser och levererat dem inom DRK-avtalet. När de gränserna är inlagda av LM bedömer kommunen att fastighetsgränserna i området håller tillräcklig god kvalitet.*

OSÄKRA GRÄNSER FÖR ANDERSTORP S:8

Lantmäteriet ställer sig frågande till s:8 utformning och noggrannhet i jämförelse med ägostyckning från år 1915 akt 06-ANJ-90 när den bildades. Det finns avvikelser mellan samfällighetens utbredning i bildningsakten i jämförelse med hur den är uppregistrerad i DRK vilket kan påverka fastighetsbildningen exempelvis konsekvenserna för Anderstorp 11:125.

Kommentar: Kommunen kan inte påverka samfälligheten Anderstorp s:8s utformning i DRK, i jämförelse med dess utbredning i bildningsakten. Kommunen förutsätter att Lantmäteriet utreder och justerar nämnda avvikelser. En text med upplysning angående nämnda avvikelser har lagts till i planbeskrivningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Anderstorp 9:273 ska enligt planbeskrivningen avstyckas för exploateringsändamål. Att bilda exploateringsfastigheter enligt 3 kap Fastighetsbildningslagen är svårt och ska göras restriktivt. Lantmäteriet ställer sig frågan till ändamålet då det i plankartan framgår att ändamålet är Centrum och Bostad.

Kommentar: Tillgodosett. Texten har ändrats i planbeskrivningen, ändamålet är Centrum och Bostad.

I Planbeskrivningen framgår det att Anderstorp 9:307 kvarstår i kommunens ägo som allmän platsmark. I plankartan är fastigheten planlagd som P vilket utgör kvartersmark.

Kommentar: Tillgodosett. Texten har rättats till i planbeskrivningen, användningen är P (kvartersmark).

Så som planen är utformad möjliggör det en avstyckning och fastighetsreglering för GATA I berörande Anderstorp 9:54 och Anderstorp 9:287 som kan förtydligas i planen.

Anderstorp 9:435 finns med i fastighetsförteckningen men saknas i fastighetsrättsliga konsekvenser. Lydelsen för den bör vara densamma som för Anderstorp 9:311.

Kommentar: Tillgodosett. Text har lagts till i planbeskrivningen berörande Anderstorp 9:54 och Anderstorp 9:287. Efter samrådet har planområdet minskats och fastigheten Anderstorp 9:435 finns inte längre inom detaljplaneområdet.

x-OMRÅDE INTE TILLRÄCKLIGT FÖR ATT SÄKERSTÄLLA ALLMÄNHETENS TILLTRÄDE
På s.73 i planbeskrivningen anges att fastigheten Anderstorp 11:126 ska vara allmänt tillgänglig och att det "säkerställs med en planbestämmelse".

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller x-områden. Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. Det räcker inte med x-bestämmelsen i detaljplanen för att få rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säkra på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.

Kommentar: Tillgodosett. Den delen av fastigheten Anderstorp 11:126 har i granskningen planlagts som allmän platsmark "Park" vilket innebär den blir allmänt tillgänglig.

Lantmäteriet har även noterat följande på sida 74. "Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet på fastigheten Anderstorp 11:125". Lantmäteriet ställer sig frågande till om den lydelsen egentligen åsyftar till 11:126.

Kommentar: Tillgodosett. Texten har tagits bort från planbeskrivningen.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollera sådana gränser. Om ni kontrollerar gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar: Tillgodosett. Kommunen har gjort många inmätningar av närliggande fastighetsgränser och levererat dem inom DRK-avtalet. När de gränserna är inlagda av LM bedömer kommunen att fastighetsgränserna i området håller tillräcklig god kvalitet.

SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS

Bland planbestämmelserna har kommunen använt sig av formuleringen (sekundär egenskapsgräns). Av tydlighetsskäl bör detta skrivas om till (avgränsas av sekundär egenskapsgräns).

I plankartan under strandskyddsrubriken har följande lydelse använts "I plankartan finns administrativa bestämmelser om upphävande av strandskyddet inom." Då administrativa bestämmelser ersatts av sekundära egenskapsbestämmelser bör formuleringen ändras.

Kommentar: Tillgodosett.

MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisningsavtalets huvuddrag ska framgå och framgår till stor del. Däremot saknas tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar.

Kommentar: Tillgodosett. Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar finns inte beskrivet i markanvisningsavtalet. Detaljplanen beräknas få laga kraft det tredje kvartalet 2025. Utbyggnad av Bastuberget skulle kunna ske 2028-2030. En text om detta har lagts till i planbeskrivningen.

CIRKELBÅGAR

Lantmäteriet har noterat att vissa användningsgränser är utlagda med cirkelbågar vilket kan försvåra fastighetsägarens möjlighet att förstå vad sina gränser går samt skapar ett större merarbete vid fastighetsbildning.

Kommentar: Tillgodosett. Alla användningsgränser är inritade med raka linjer.

FÖRTYDLIGA FÖRGÅRDSLINJE

För att göra det tydligt för de som berörs av planen bör begreppet förgårdslinje förtydligas i planbeskrivningen.

Kommentar: Tillgodosett. (i planbeskrivning, sida 30, samt i plankartan under "p₁" bestämmelsen)

2. Länsstyrelsen i Jönköpings län (yttrande redovisat i sin helhet)

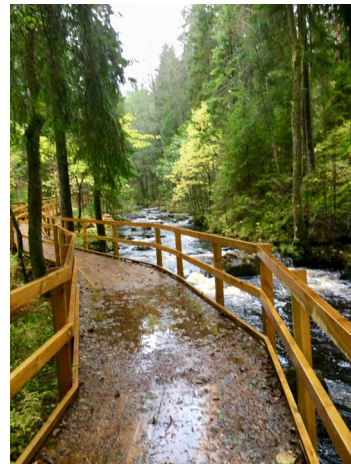
STRANDSKYDD Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Kommunen anger i planhandlingarna att strandskyddet föreslås att upphävas inom vattenområde W₁, bryggor. Länsstyrelsen anser att det saknas ett resonemang om alternativa lokaliseringar för gång- och cykelvägen samt varför de inte är lämpliga i planhandlingarna. Alternativa platser ska i första hand sökas utanför strandskydd men även platser inom strandskydd, där påverkan på dess syften blir mindre än på den valda platsen, kan behöva studeras. Länsstyrelsen anser att det särskilda skälet inte är uppfyllt eftersom det inte är redovisat att det inte är möjligt att lokalisera GC-väg på annat sätt. Kommunen behöver beskriva behovet av storleken på ytan som upphävs och varför bron behöver den utbredningen/omfattningen som den har.

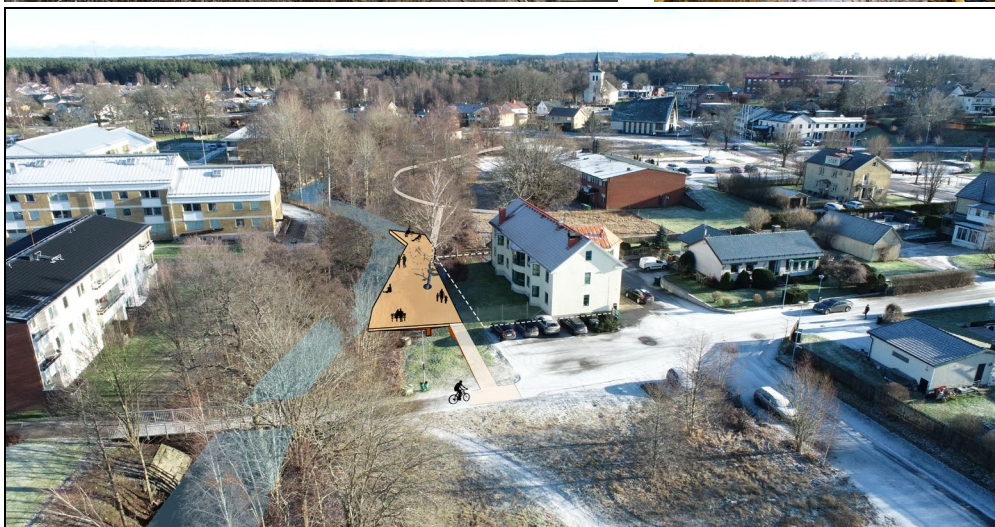
Kommentar:

Visionen "Bro till bro" föreslår ett gång- och cykelstråk längs Anderstorpaån igenom parkområdet, med flera brokopplingar till norra sidan ån. Gång- och cykelstråket ut med södra sidan av Anderstorpaån är även utpekad som "framtidprojekt gång- och cykelväg" i kommunens handlingsplan för utbyggnad av gång- och cykeltrafik från 2022 "Plan för utbyggnad av gång- och cykelvägar i Gislaveds kommun 2023 - 2026".

Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om alternativa lokaliseringar för gång- och cykelvägen/bryggan, samt varför dessa lokaliseringar inte bedöms lika lämpliga som vald lokalisering. (sid. 18-21). Planbeskrivningen har också kompletterats med tydligare syften som bryggan ska uppfylla: att möjliggöra ett sammanhängande promenadstråk längs stranden inom visionsområdet Bro till bro (söder om ån), att förbättra allmänhetens tillgång till ån, samt att skapa en god gestaltad livsmiljö för människornas trivsel och välbefinnande.



Exempelbilder



Illustrationskiss

Inga av de analyserade alternativa lokaliseringar tillgodoser alla syften som av kommunen anses viktiga. Särskilt skäl för upphävandet av strandskyddet är att området behöver tas i anspråk för att tillgoda ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser anses väga tyngre än strandskyddsintresset.

Vattenområdet som har avgränsats för bryggan i plankartan omfattar ca 335 kvm. Vattenområdet så som är inritat i plankartan är en maximal avgränsning av den föreslagna bryggan. Vid genomförandet av detaljplanen kan bryggan komma byggas mindre i omfattning. Anledningen för den inritade ytan i plankartan är att kommunen vill ha en viss flexibilitet för placeringen och utformningen av bryggan. Den slutgiltiga utbredningen av bryggan kommer bestämmas vid genomförandet. Bryggan kommer utgöra en yta för vistelse, gemenskap och avkoppling nära vatten, inte bara en passage, därför behöver den ha en större utbredning än en vanlig gång- och cykelbro. Planbeskrivningen har kompletterats med text om storleken på ytan som upphävs och varför bron/bryggan bedöms behöva den inritade utbredningen.

MARKFÖRORENINGAR Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

I och med att en detaljplan får laga kraft anses marken vara lämplig för den användning som planen anger. Alla utredningar som behövs för att säkerställa markens lämplighet måste därför ha genomförts innan planen antas. Om det finns behov av efterbehandlingsåtgärder för att säkerställa markens lämplighet ska åtgärderna antingen genomföras innan planen antas alternativt att genomförandet säkerställs med planbestämmelser. I de fall kommunen tillämpar bestämmelse om villkor för lov eller startbesked för att säkerställa markens lämplighet bör åtgärderna vara av mindre omfattning samt avgränsade och preciserade. Det ska även framgå av planen att åtgärderna går att genomföra och att åtgärden gör marken ändamålsenlig.

Inom fastigheten Anderstorp 9:273 har ingen provtagning gjorts under befintlig byggnad vilket innebär att föroreningarna inom fastigheten inte är avgränsade. Länsstyrelsen anser att det finns ett behov av ytterligare provtagning för att få en komplett bild av föroreningssituationen samt för att kunna avgränsa de förorenade områdena och utreda vilken typ av och i vilken omfattning efterbehandlingsåtgärder är nödvändiga.

Kommentar: *Föroreningssituationen i jord under den nuvarande vårdcentralen har inte kunnat undersökas i aktuellt skede eftersom den befintliga byggnaden är i bruk och provtagning riskerar att förstöra bebyggelsen, befintliga ledningar, mm. Kommunen utgår från att det är samma typ föroreningar som i övriga fyllnadsmassor runtom vårdcentralen. Dessa har undersökts. Sanering under vårdcentralen bedöms kunna hanteras genom miljökontroll i samband med entreprenad när byggnaden rivs. Den exakta avgränsningen mot den befintliga byggnaden samt detaljerna för hur saneringen ska utföras bestäms i samband med att anmälan om avhjälpandeåtgärder handläggs av tillsynsmyndigheten. Kostnaden för saneringen av marken under vårdcentralen bedöms av kommunen som acceptabel; bedömningen grundas på den uppskattade kostnaden för åtgärder som planeras i övrigt inom planområdet. Spridningsrisken från föroreningarna under vårdcentralen bedöms av kommunen som liten. Bedömningen grundas på markmiljöutredningen och på provtagningsresultat, som visar att föroreningarna inom området ligger fast (sid. 34-36 i rapport Kompletterande miljöteknisk markundersökning, VOS, 2023). I vårdcentralen har prover tagits för inomhusluft och för dricksvatten. Inga halter av klorerade lösningsmedel har påvisats. (sida 37 i rapport Kompletterande miljöteknisk markundersökning, VOS, 2023). Samtliga mätningar i medierna porgas, inomhusluft, dricksvatten och ytvatten i de genomförda undersökningarna visar på låga eller ej detekterbara halter av föroreningar. (sida 28 i rapport Kompletterande miljöteknisk markundersökning, VOS, 2023).*

Kompletterande text om kommunens ställningstagande angående sanering av marken under befintlig byggnad inom fastigheten Anderstorp 9:273 har lagts in i planbeskrivningen.

Det framgår av den kompletterande miljöteknisk markundersökning från 2024 att den åtgärd som bedöms rimlig och som föreslås är en partiell urgrävning med övertäckning med naturliga

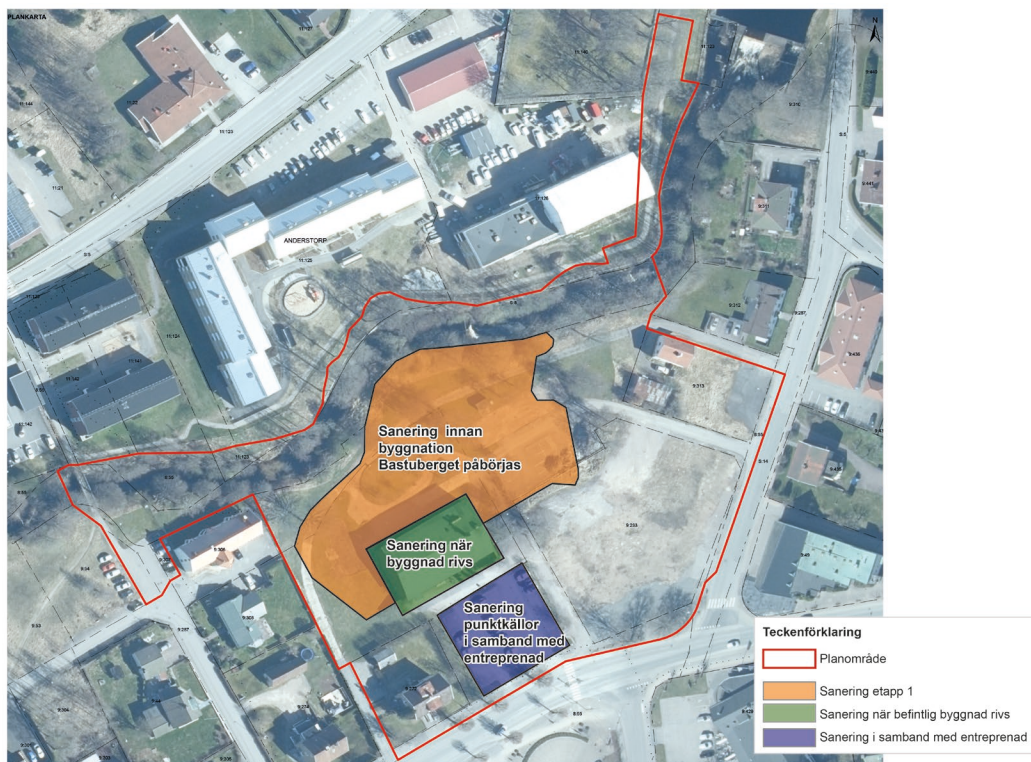
jordar. Det behöver dock tydliggöras i planbeskrivningen vilket alternativ kommunen förordar samt utveckla vad alternativet innebär. Länsstyrelsen anser även att det behöver tydliggöras vilka områden det planeras att utföras åtgärder i, om det gäller hela området eller delar av området.

Kommentar: Tillgodosett. Det alternativet som kommunen förordar är schaktsanering i form av partiell urgrävning ner till grundvattenytan med övertäckning med naturliga jordar. Djupare urgrävning utförs på delar av området där höga halter av föroreningar förekommer. Tydliggörande bild och text om vilka områden ska åtgärdas har lagts in i planbeskrivningen.

Områden där det planeras åtgärder i är:

- det avgränsade förorenade området (markerat med orange i bild). Detta område ska saneras först, innan byggnation av Bastuberget påbörjas.
- marken under vårdcentralen (med grön i bild). Den exakta avgränsningen mot den befintliga byggnaden samt detaljerna för hur saneringen ska utföras bestäms i samband med att anmälan om avhjälpandeåtgärder handläggs av tillsynsmyndigheten. Detta område ska saneras när byggnaden rivs.
- sanering av punktkällor inom parkeringen söder om vårdcentralen (markerat med blå i bild nedan). De enstaka mindre punktkällorna i provpunkterna inom parkeringen är inte avgränsade i detalj men föroreningsmängden bedöms vara mycket begränsad. Punktkällorna ska hanteras genom miljökontroll i samband med entreprenad.

Inom resterande områden, förutom de ovan-nämnda, bedömer kommunen att föroreningsmängden är mycket begränsad. Bedömningen grundas på samtliga utförda utredningar och provtagningar som hittills har tagits fram. Utredningarna visar att det inte finns något åtgärdsbehov inom dessa områden. Tydligare text om kommunens bedömning/ ställningstagande har lagts till i planbeskrivningen.



Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

ÖVERSVÄMNING

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att alternativ I är att föredra. Bestämma nivå för byggnation och infrastruktur är ett bättre alternativ än att bygga en vall. En vall riskerar i stället att skapa instängda områden vid skyfall. Om något av alternativen är en förutsättning för att säkerställa markens lämplighet behöver vald åtgärd även vara fastställd på plankartan.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver förtydliga om modellen för översvämning har med den nya bron och bryggan i beräkningen samt om det finns en risk att flödet stoppas upp och översvämningen blir större på grund av dessa.

Kommentar: Tillgodosett. En bestämmelse om lägsta färdigt golvhöjd för entréer samt om uppförandet av fasader översvämningssäkert upp till 200-års nivåer i ån har införts i plankartan. Gäller för kvartermarker som hotas av översvämning.

Modellen har reviderats efter samrådet och den nya bron och den nya bryggan har lagts till. Modellen inkluderar fyra broar (varav 3 befintliga samt den nya föreslagna bron), bryggan och den befintliga Mofors dammen. Översvämningsskarteringen för 200 års flöde och BHF redovisar skillnad mellan vattennivå vid nuläget (utan brygga och bro) och framtiden (med brygga och ny bro). Den högsta skillnaden beräknas till 0,02 m. Det bedöms därmed att brygga och GC-bro inte kommer att påverka vattennivå samt översvämningssituation i någon större utsträckning. Det finns ingen risk att flödet stoppas upp och översvämningen blir större på grund av dessa. Text om detta har lagts till i planbeskrivningen.

Råd enligt 2 kap. PBL

DAGVATTENHANTERING

Länsstyrelsen anser att detaljplanen tar upp dagvattenhantering på ett bra sätt. I planbeskrivningen presenteras två olika dagvattenhanteringslösningar. Det framgår att den totala volymen för att ta hand om ett 30-årsregn är beräknat till 134 m³. Det större svackdiket i alternativ 2 bedöms ta emot 70 m³. Det är dock oklart vad de övriga två svackdikena har för kapacitet och om totala fördröjningen klaras i detta alternativ. Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga hur stor den totala fördröjningsvolymen är för de tre svackdikena i alternativ 2. Det kan även med fördel förtydligas vilket av alternativen som kommunen förordar.

Kommentar: Alternativ 2 har tagits bort från granskningsförslaget. Motiven är att dagvattenhanteringsanläggningarna i detta alternativ var inom områden som riskerar att översvämmas vid höga flöden i ån. Även alternativ 1 har reviderats efter samrådet. En annan dagvattenlösning föreslås och beskrivs i granskningsförslaget. Denna dagvattenlösning är den som kommunen förordar; den slutgiltiga utformningen av dagvattenlösningar fastställs vid genomförandet.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

11 KAP. MILJÖBALKEN (1998:808), VATTENVERKSAMHET

Att anlägga en bro där något fundament eller liknande har kontakt med vattnet är att betrakta som en vattenverksamhet. Länsstyrelsen bedömer att bron som ska anläggas inom planområdet är tillståndspliktig. Bedömningen grundar sig på vattenflödet i ån. Tillstånd för vattenverksamhet söks i mark- och miljödomstolen.

Bryggan som ska anläggas inom planområdet är av en storlek som gör den anmälningspliktig. Ni kan dock behöva söka tillstånd för bryggan om den till exempel innebär en allt för stor ändring av markavvattningsföretagets anläggning eller om det finns motstående enskilda intressen för anläggandet av bryggan. Det går bra att söka tillstånd för bron och bryggan samtidigt.

Kommentar: Noterat. Kompletterat i planbeskrivningen.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Noterat.

3. Nordion Energi AB

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har distributionsledningar för gas inom planområdet. Vad gäller de delar av ledningarna som hamnar inom allmän platsmark "gata" samt "torg" har vi inget att erinra utifrån att detta består av mark som ej kommer att bebyggas. Vad gäller de delar av ledningarna som hamnar inom prickmarkerad mark har vi heller inget att erinra. Däremot önskar vi att de ledningar som hamnar inom kvartersmark som får bebyggas läggs i u-områden (förslagsvis med en bredd av 4 m).

Vi önskar även att det framgår av genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploatören.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 m) samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd. Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

***Kommentar:** Tillgodosett. Ett 4 meters brett u-område (markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar) införs i plankartan för gasledningen som ligger inom kvartersmarken "P". Genomförandebeskrivningen har kompletterats med text om att eventuell flytt/ändring av ledningar bekostas av exploatören.*

4. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt stadium medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

***Kommentar:** Det finns ett befintligt markavtal avseende ledningar för elektronisk kommunikation mellan Gislaveds kommun och Svenska Stadsnät Biggnet AB (del av Telia Sverige AB). Avtalet omfattar upplåtelse för ledningsändamål i kommunens allmänna platsmark. Avtalet reglerar flyttkostnaden mellan parterna. Flytt av ledningar som ligger inom kvartersmark för vilka Skanova inte har avtal eller annan överenskommelse tecknat med kommunen bekostas av ledningsinnehavaren.*

5. E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON låg- och mellanspänningsledningar i osäkert läge, se bifogad karta.

E.ON har även en befintlig transformatorstation i området men planerar ytterligare två stationer i planområdet.

Kablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan

ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Kommentar: Tillgodosett. Beskrivningen har kompletterats med denna info.

Transformatorstationer

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs två nya transformatorstationer. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. E.ON noterar EI-området vi fått för den befintliga stationen men planerar även att placera två nya i planområdet, vänligen notera bifogad fil med förslag. En bör placeras vid parkeringsplatsen i södra delen av planområdet och en annan intill E2-området för pumphuset.

Kommentar: Den befintliga transformatorstationen ligger inom mark som planläggs som "Park". Intentionen är att den flyttas till ett mer lämpligt ställe; tills dess kan den ligga kvar. I plankartan har en yta för en ny transformatorstation inritats i parkeringens östra del, med användningen "P E₁" – parkering och transformatorstation. Reglerad markanvändning har i syfte möjliggöra placering av transformatorstation inom användningsområdet.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar för vilka E.ON Energidistribution AB har rättighet tecknat med kommunen, bekostas av exploatören. Flytt av ledningar för vilka E.ON Energidistribution AB inte har avtal eller annan överenskommelse tecknat med kommunen bekostas av ledningsinnehavaren. Text har lagts till i planbeskrivningen.

6. Jönköpings Länstrafik

Vi ser positivt på detaljplanen och kommunens planer på att förtäta och växa utmed befintliga kollektivtrafikstråk. I dagsläget berörs Jönköpings Länstrafiks linje 241 Gislaved – Gnosjö via Anderstorp som trafikerar närmaste hållplats Torget. Denna hållplats har idag endast hållplatskur i ena riktningen och saknar förhöjd kantsten, samt att plattor för att underlätta för synsvaga till och från hållplats saknas helt på båda sidorna. I samband med planerna bro till bro så önskar Jönköpings Länstrafik att hållplatsens utformning och standard ses över och utformas till en högre standard för att öka användandet av kollektivtrafiken till och från området. Vi deltar gärna vid ett möte kring detaljfrågor om trafiken och hållplatsutformning framöver.

Kommentar: Noterad. Synpunkterna vidarebefordras till Tekniska avdelningen inom Gislaveds kommun.

7. Luftfartsverket

I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk med en höjd över 20 meter planerar att uppföras, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA/TAA-yta ca 80 km ut från flygplatsen. MSA/TAA är de hinderytor som är störst och står för "Minimum Sector Altitude/Terminal Arrival Altitude".

Kommentar: *Noterad. Berörda flygplatser ska tillfrågas vid granskningsskedet.*

8. Kommunstyrelsen i Gislaveds kommun

Säkerställande av GC-väg

Norr om Anderstorpåån och det huvudsakliga planområdet planläggs i samrådhandlingarna, huvudsakligen, som kvartersmark. Finns ambitionen att stärka tillgängligheten gentemot ån i form av en GC-väg, ser kommunstyrelsen att detta istället planläggs som allmän platsmark. Detta för att underlätta vid förändringar i fastighetsägare, och för att tydliggöra skötselansvar. Detta är även fallet norr om den östliga, tillkommande bron där Gislavedshus är fastighetsägare.

Kommentar: *Tillgodosett. Den delen av fastigheten Anderstorp 11:126 har i granskningen planlagts som allmän platsmark "Park" vilket innebär att den blir allmänt tillgänglig.*

Översvämningsrisker

I de lägre belägna delarna av planområdet råder risk för översvämning från Anderstorpåån redan vid flöden med 100 års återkomsttid. Detta innebär att skyddsåtgärder måste iakttas om planen ska vara möjlig att genomföra. Översvämningsrisker och åtgärder ska utredas vidare under planprocessen med bland annat utredning av högsta flöde. I den fortsatta processen är det angeläget att översvämningsriskerna hanteras i förhållande till dagvattenhanteringen, omhändertagande av skyfallsvatten, skydd av framtida byggnader, risk för påverkan på markförorening och behov av skydd eller omlokalisering av teknisk infrastruktur.

Kommentar: *Tillgodosett. I granskningshandlingarna har skyddsåtgärder mot översvämning vid 200-årsflöde iakttagits. En bestämmelse om lägsta färdigt golvhöjd för entréer samt om uppförandet av fasader översvämningssäkert upp till 200-års nivåer i ån har införts i plankartan. Gäller för kvartersmarker som hotas av översvämning. Beräknad högsta flöde har utretts och resonemang kring dess konsekvenser har lagts till i planbeskrivningen.*

Markanvisningsavtal

I planbeskrivningen (s 69) anges det att markanvisningsavtal som tecknats mellan exploatör och kommun innefattar både Anderstorp 9:233 och Anderstorp 9:287. Markanvisningsavtalet omfattar enbart Anderstorp 9:233 men medvetenhet finns, i avtalet, runt att exploateringsområdet är ungefärligt avgränsat och kan utökas under planarbetet, vilket är gjort med del av Anderstorp 9:287. Att ange att markanvisningsavtalet omfattar båda fastigheterna ger enligt kommunstyrelsens uppfattning en missvisande bild av förhållanden kring avtalet.

Kommentar: *Exploateringsområdet är ungefärligt avgränsat och markerat i bifogad karta till avtalet (bilaga 1), där avgränsningen innefattar fastigheten Anderstorp 9:233 samt även en mindre del av fastigheten Anderstorp 9:287. Dock stämmer det att i texten nämns att markanvisningsavtalet omfattar enbart Anderstorp 9:233. Planbeskrivningen har förtydligats.*

Otydlighet i genomförandefrågor och konsekvenser

Förvaltningen har noterat ett antal exempel i kapitel 8, som är motsägelsefullt i relation till tidigare delar av planbeskrivningen. Ett exempel är den större befintliga parkeringsytan i mitten av området, och dess ägandeförhållanden. Tidigare i planbeskrivningen står att dessa ska kvarstå, samtidigt som det står under kapitel 8 att det avses att säljas. En generell översyn av kapitel 8 i förhållande till övriga delar av planhandlingarna rekommenderas således.

Kommentar: Tillgodosett.

Fördjupad översiktsplan för Gislaved- och Anderstorp

I samrådshandlingarna nämns antagningshandlingarna vid ett fåtal tillfällen. Den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp vann laga kraft den 13 juli 2024.

Kommentar: Tillgodosett. *Texten i planbeskrivningen har uppdaterats med information om att den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp vann laga kraft juli 2024.*

9. Utbildningsnämnden i Gislaveds kommun

Yttrande gällande bebyggelse: Utbildningsnämnden bifaller förslag till ställningstagande om att hänsyn tas till befintliga volymer och byggnadshöjder i närområdet som harmoniserar med sin omgivning. Det är positivt att detaljplanen medger olika former av bebyggelse, vilket möjliggör för olika hushållstyper att bosätta sig i området.

Yttrande gällande gator och trafik: Utbildningsnämnden påtalar vikten av att se över trafiksituationen för oskyddade trafikanter i korsningen Storgatan/Kvarngatan, strax sydöst om planområdet. Detta för att säkerställa för alla elever som ska till och från Åsensskolan och Ekensskolan, samt att se till att säkra gång- och cykelvägar finns för de som ska ta sig till och från planområdet.

Yttrande gällande förorenad mark: Utbildningsnämnden bifaller vikten av att säkerställa att eventuella risker från föroreningar i mark och grundvatten ska vara på lågrisknivå för de boende och för eventuella framtida utbildningslokaler.

Kommentar: Noterat. *Synpunkten gällande gator och trafik vidarebefordras till Tekniska avdelningen inom Gislaveds kommun.*

10. Socialnämnden i Gislaveds kommun

Trygghet och säkerhet: Med anledning av att detaljplanen möjliggör att allmänheten kommer kunna röra sig utmed Anderstorpaån i högre utsträckning än tidigare är det viktigt att det blir säkert och tryggt att röra sig utmed och i åns direkta närhet. Tillse bra belysning för att motverka upplevelse av otrygghet när man rör sig på och mellan platser inom planområdet.

Trafik: Då omgivningarna inom och i anslutning till planområdet förväntas stimulera till att fler människor rör sig i området och i kombination med antagandet av ökad trafikmängd på omkringliggande gator är det viktigt att se till att det finns säkra passager över trafikerade gator såsom exempelvis Storgatan.

Kommentar: Noterat. *Synpunkten gällande gator och trafik vidarebefordras till Tekniska avdelningen inom Gislaveds kommun.*

11. Yttrande invånare 1

Några synpunkter inför den planerade byggnationen.

Viktigt att det blir en mycket trevlig byggnation, gärna höghus och inte en mängd småhus.

Viktigt att byggnationen sker på så sätt att hyreskostnaden blir acceptabel för boende i Anderstorp.

Viktigt att byggnationen sker så att det också kan bli trygghetsboende för äldre människor.

Bra om kommunen kunde bidra till att hyresnivån blir något lägre för trygghetsboende.

Viktigt att hålla bra kontakt med Regionen, vad gäller lokalerna för Vårdcentral och Folktandvården, så att deras lokaler blir accepterade och hyreskostnaden.

Då det är klart hur byggnationen kommer att bli och till vilken hyresnivå lägenheterna kan hyras till, vore det bra med en ny informationsträff för boende i Anderstorp, som bör hållas innan bygglov beviljas, detta för att känna en trygghet i projektet.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Detaljplanen möjliggör byggandet av kvarter med blandade bebyggelsehöjder, bland annat flera höghus. Detaljplanen kan reglera utformningen och omfattningen av bebyggelsen, men kan inte reglera vilken upplåtelseform bostäderna inom planområdet ska komma att ha. Det går inte heller att styra hyresnivån i en detaljplan.*

12. Yttrande invånare 2

Jag har synpunkter på utformningen av detaljplanen så som den presenterades för oss i Anderstorp förra måndagen o jag var där.

S.N. beskrev mycket ingående hur mycket förgiftade massor som ska omhändertas o köras till annan plats för sanering och då ersättas med andra massor för en kostnad om ca 14-15 millioner. Denna kostnad ska sedan belasta kommande hyresgäster! Detta innebär att projektet ej kommer till stånd i förslagen utformning.

Alternativt ska kommunen betala kostnaden då när vårdcentralen byggdes kördes dessa massor o fylldes av densamma så det är kommunen som är ansvarig för detta!

Alternativt så byggs enbart huset i hörnet om 8 våningar o huset längs Kvarngatan och resten av området blir parkmark och parkering: Anderstorp kan således få ca 50 lägenheter och lokal för vårdcentral och tandvård i bottenplan till rimliga kostnader och ytterligare lägenheter kan senare byggas i fortsatta projekt där ni köpt in från Atlas fastigheten.

Förslagsvis stoppas markanvisningen med företaget. Vid träffen hade representanter för företaget inget begrepp om kostnader då han tyckte att byggmaterialet är lika dyrt i Anderstorp som i Stockholm. Det är en storskillnad på att montera ett fönster som du köper i Vetlanda till samma kostnad men som kostar fyra gånger mer i Stockholm när det är monterat!!

***Kommentar:** Kostnaden för att avhjälpa marken från föroreningar ska inte belasta kommande boende inom planområdet, utan ska bekostas av kommunen. En viktig förutsättning för att marken saneras är att kommunen säljer marken till en exploatör och att intäkterna från markförsäljningen täcker saneringskostnaderna.*

Detaljplanen möjliggör genomförandet av Bastuberget men att bygga ut hela kvarteret är inget krav utan en möjlighet. Det är möjligt att bygga ut Bastuberget i flera etapper.

Synpunkterna om markanvisningen har noterats, men behandlas inte i detaljplan, utan vidarebefordras till politiken.

13. Yttrande invånare 3

Hej, jag följer projektet "Bro till bro, Anderstorp" med spänning och hoppas att det snart påbörjas.

Jag tycker att det är oerhört viktigt att det byggs varierande boendeformer på Bastuberget och att senior- och trygghetsboende planeras in.

I planeringsarbetet för dessa boenden för äldre borde det vara en självklarhet att äldre personer är delaktiga och kan ge sina synpunkter.

Min åsikt är att alla lägenheter bör byggas med fokus på människors behov och att man hushållar med resurser och extravaganser så hyran kommer att bli acceptabel.

Jag hoppas även att man lägger stor vikt vid att planera utemiljön på ett lustfyllt sätt som inbjuder till kontaktskapande mellan människor i alla åldrar.

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Kvarteret är tänkt som ett flergenerationsboende där man blandar bostäder riktade mot seniorer till barnfamiljer och unga vuxna. Detaljplanen möjliggör genomförandet av varierade boendeformer och skapandet av utemiljöer med mötesplatser för människor i alla åldrar. Det går inte att reglera i en detaljplan vilken upplåtelseform bostäder inom planområdet ska komma att ha och det går inte heller att styra hyresnivån i en detaljplan.*

14. Yttrande Westerfelt Förvaltning

Vi är fastighetsägare till Anderstorp 9:306 på Brostigen 4. Först och främst vill vi säga att vi är positiva till projektet och ser fram emot det färdiga resultatet!

Som ni nämner finns idag två stängsel som avgränsar tillgängligheten bakom vår fastighet ned mot ån. Vi ger er fulla tillåtelse att plocka ner dessa men vi kommer behålla den del som står inom tomtgräns för att skydda den brandtrappa som vi har på gaveln.

I samband med att stängsel tas ner ser vi gärna att kommunen skapar en markerad gräns för att det ska bli tydligt för de som vistas på bryggan vad som är privat och offentlig yta.

Vi föreslår även att platsen vid bryggan förses med belysning för att skapa en trygg plats. Det är mycket möjligt att detta redan är planerat men inte finns i de skisser som är tillgängliga.

Kommentar:

Kommunen ombesörjer erforderlig flyttning av staketet, enligt villkor för servitut 1 i avtalet "Staketet i gränsen mot Anderstorp 9:287 flyttas eller tas bort så att passage möjliggörs enligt servitutsområdet". Övriga stängslen mot ån, som ligger på kommunens mark, ska tas bort av fastighetsägaren till fastigheten Anderstorp 9:306.

Bryggan är i detta läge inte projekterad. Vid projektering av bryggan kommer ovan synpunkter tas hänsyn till. Text om att "kommunen ska skapa en markerad gräns för att det ska bli tydligt för de som vistas på bryggan vad som är privat och offentlig yta" har lagts till i planbeskrivningen. Även text om att bryggan ska förses med belysning och ska vara en trygg plats för människor att vistas på har lagts till.

Sammanfattning av förändringar efter samrådstiden:

Plankartan (huvudförändringar):

- Planområdet har minskat. Delar av Kvarngatan har tagits bort från granskningsförslaget. Motiveringen är att dessa delar inte har någon betydelse för detaljplanens syfte.
- Området som i samrådet har planlagts som kvartersmark B med "x-område" har i granskningen planlagts som allmän platsmark park.
- Området för framtida pumpstation (E_2) har tagits bort från plankartan.
- Området för befintlig transformatorstation (E_1) har planlagts som Park. Intentionen är att transformatorstationen flyttas till ett mer lämpligt ställe; tills dess kan den ligga kvar. I plankartan har en yta för en ny transformatorstation inritats i parkeringens östra del, med användningen "PE₁" – parkering och transformatorstation.
- Bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom kvartersmark med användningen B på norra sida ån, har införts.
- Planbestämmelse om att strandskyddet upphävs inom vattenområde W₂ där befintlig bro ligger, har införts.
- Planbestämmelse "m₃" om att "Markförorening i punktkällor ska hanteras genom miljökontroll i samband med entreprenad" samt villkor för startbesked har införts inom kvartersmarken P.
- U-område har lagts in för att skydda befintliga gasledningarna inom kvartersmarken P.
- Lägsta färdigt golvhöjd för entréer inom kvarteren med översvämningssrisk har införts, samt bestämmelse om utförande av fasader översvämningssäkra upp till översvämningssnivån.
- Krav på marklov för fällning av de skyddade träden har införts.
- Bestämmelse om att "gång- och cykelväg ska finnas" har införts inom mark med användning Park, söder om ån.
- Bestämmelsen "o₃ Minsta takvinkel är 15,0 grader och gäller för byggnad med ennockhöjd över +174,0 meter" har ersatts med bestämmelse "o₂ Minsta takvinkel för sadeltak är 15,0 grader" som kombineras med bestämmelsen "f₂ Takutformningen ska i huvudsak vara sadeltak". Detta för mer tydlighet och flexibilitet vid genomförandet.
- Utfartsförbud från kvarteret Bastuberget mot Kvarngatan har minskats.
- En illustrationstext om att planavgift tas ut vid bygglov för fastigheterna Anderstorp 9:313 och Anderstorp 9:272 har införts.

Planbeskrivning (huvudförändringar):

- Text om strandskydd under kapitel 5 (*Ställningstaganden*) har kompletterats med bl.a. bryggans syfte och analys av möjliga alternativa lokaliseringar för bryggan, samt motivering för upphävandet av strandskyddet inom vattenområden W₁ och W₂.
- Kapitel 6 (*Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*) har kompletterats i små delar berörande dagvatten samt energi.
- Text om översvämningssrisker under kapitel 7 (*Miljö, hälsa och säkerhet*) har kompletterats. Resonemang kring översvämning från ån vid beräknat högsta flöde samt föreslagna åtgärder i detaljplanen har lagts till.
- Text om markföroreningar under kapitel 7 (*Miljö, hälsa och säkerhet*) har kompletterats och förtydligats med vilket saneringsalternativ kommunen förordar, samt vad alternativet innebär. Samt med resonemang om sanering under vårdcentralens befintliga byggnad.
- Text i kapitel 8 om planens genomförande har förändrats utifrån granskningsförslaget.
- Text om detaljplanens regleringar har lagts till i kapitel 10 (*Detaljplanens regleringar*).

Gislaved 2025-03-05

Andrea Veres-Barbuta
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt