

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

UTLÅTANDE

Inledning

Bygg- och miljönämnden gav den 14 december 2021 bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Bro till bro, Anderstorp 9:233 m.fl. i Anderstorp.

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 Anderstorpån behöver upphävas inom delar av planområdet.

Planområdet bedöms inte vara förenligt med Gislaveds kommuns gällande översiktsplan som blev antagen 2016-12-15, detta då planområdet inte är utpekad för utvecklad eller ändrad markanvändning. Däremot är den gällande översiktsplanens intentioner och generella inriktning att bostadsbyggande i bland annat Anderstorp främst ska innefatta förtätning av centrala delar, vilket planförslaget är förenligt med. I den nya fördjupningen av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp, antagen 2024, finns planområdet utpekad för mångfunktionell bebyggelse.

Samhällsutvecklingsnämnden beslutade den 26 augusti 2024 att förslag till detaljplan för Bro till bro, Anderstorp 9:233 m.fl. i Anderstorp skulle skickas ut på samråd. Under tiden 16 september – 27 oktober har detaljplanen varit utställd på Gislaveds bibliotek, biblioteket i Anderstorp och kommunens hemsida. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och annonsering om samrådet med inbjudan till samrådsmöte gjordes i ortstidningarna. Utifrån yttranden som inkommit under denna tid upprättades en samrådsredogörelse och planförslaget reviderades.

Den 23 mars 2025 beslutade Samhällsutvecklingsnämnden att låta ställa ut förslag till detaljplan för granskning. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och annonsering om utställningen gjordes i ortstidningarna. Förslaget till detaljplan har funnits utställt för granskning under tiden 7 april – 7 maj 2025. En sammanställning av synpunkterna från granskningen redovisas i detta utlåtande.

Skriftliga yttranden inkomna under granskningstiden

Länsstyrelsen Jönköpings län	2025-05-05	Ingen erinran
Lantmäteriet	2025-05-12	1.
Nordion Energi AB	2025-04-15	2.
Luftfartsverket (sekretess)	2025-04-28	3.
E.ON Energidistribution AB (E.ON)	2025-05-05, del av yttrande uppdaterat 2025-08-27	4.

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

I. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandebrev (genomföra markanvisningar) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandebrevet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana beskrivningar. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandebrev i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se Redovisning av genomförandebrev i planbeskrivning | Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

KOSTNADER FÖR FLYTT AV LEDNING MED LEDNINGSRÄTT

På s.72 framgår att exploatören ska bekosta ev. flytt av befintliga gasledningar, som idag omfattas av ledningsrätt. Lantmäteriet vill uppmärksamma om att om det blir aktuellt att flytta gasledningarna, så kommer inte ledningsrätten för dessa att följa med automatiskt. För att ledningsrättens läge ska ändras krävs en omprövning av ledningsrätten hos lantmäteriet.

Eftersom det står att exploatören ska bekosta flytten, antas att även kostnaden för omprövningen av ledningsrätten är tänkt att bekostas av exploatören. Lantmäteriet vill uppmärksamma om att det i ledningsrättsförrättning inte är möjligt att besluta att en exploatör ska betala förrättningskostnaden, utan det går endast att besluta att ledningshavaren betalar. Ledningshavaren kan i nästa steg ge fakturan till exploatören.

Kommentar: I planbeskrivningens 8:e kapitel om genomförandefrågor har ett avsnitt om markanvisningsavtal adderats. Avsnittet sammanfattar den redovisning om användande av markanvisningsavtal som tidigare beskrivits i planbeskrivningen samt lyfter konsekvenserna av att markanvisningsavtal används.

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande gällande kostnader för flytt av ledning med ledningsrätt samt att det krävs en omprövning av ledningsrätten om det planeras för att flytta dessa ledningar.

2. 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, se figur nedan.

Som framhållits under samrådsskedet yrkar vi på att de ledningar som hamnar inom kvartersmark som får bebyggas läggs i u-områden (med en bredd av 4 m med ledningen som mittpunkt). Detta för att det är viktigt att säkerhetsföreskrifterna för ledningarna följs så som att byggnation inte får ske närmare en ledning än två meter. I annat fall får flytt av ledningar göras vilket bekostas av exploatör.

I övrigt hänvisar vi till yttrandet i samrådsskedet.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledning och flytt av våra ledningar ska genomföras.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Kommentar: Ett u-område (markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar) utökas i plankartan för gasledning inom kvartersmarken "P". U-området placeras på kvartersmarken "P" inom vilken yta det annars kan tillåtas byggnation.

3. 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: Berörda flygplatser har hörts men detaljplanen påverkar inte dessa flygplatsers MSA/TAA-ylor.

4. E.ON Energidistribution AB (E.ON)

Transformatorstation

E.ON noterar EI-området avsett för transformatorstation i kvartersmark för parkering.

Parkeringens utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. För betjäningsbart utrymme runt stationen ska avstånd enligt ELSÄK FS 2022:1 beaktas. 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 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.

Inte heller får man planera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer.

Övrigt

På sidan 72 och 73 i planbeskrivningen står följande; Flytt av ledningar för vilka E.ON Energidistribution AB inte har avtal eller annan överenskommelse tecknat med kommunen bekostas av ledningshavaren. Då ledningarna är gamla från Västbo Nät hävdar E.ON allmänna avtalsvillkor.

I övrigt hänvisar E.ON till avstånden som bör beaktas gentemot kablar från samrådsyttrandet 2024-10-25

Avslut

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

Yttrande uppdaterat 2025-08-27:

E.ON drar tillbaka yttrandet om allmänna avtalsvillkor. Eftersom vårt ledningsnät genomgår förändringar, kommer nya avtal att tas fram i samband med de nya anläggningarna.

Yttrandet som det berör:

"På sidan 72 och 73 i planbeskrivningen står följande; Flytt av ledningar för vilka E.ON Energidistribution AB inte har avtal eller annan överenskommelse tecknat med kommunen bekostas av ledningshavaren. Då ledningarna är gamla från Västbo Nät hävdar E.ON allmänna avtalsvillkor."

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med en upplysning om hur parkeringen runt en ny transformatorstation bör utformas för att följa gällande säkerhetsföreskrifter samt inte försvåra drift och underhåll av stationen.

Sammanfattning av förändringar efter granskningstiden

- Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning om konsekvenser av att använda markanvisningsavtal i detaljplanen.
- Kostnader, vilka avtalsvillkor som gäller samt vad som gäller kring ledningsrätt vid flytt av ledningar för både gas och el har beskrivits i planbeskrivningen.
- Planområdets omfattning har förändrats i antagandehandlingarna då delar av mark för park, bostäder och natur har tagits bort i området norr om Anderstorpåån. Detta efter att en potentiell föroreningskälla upptäckts som gör att det eventuellt inte är lämpligt med bostads- eller parkmark i detta område. I samband med detta tas även en yta av användningsområdet för vattenområde, W₂, bort då en bro inte längre är aktuell i den delen av planen. Denna förändring påverkar inte detaljplanens syfte, övriga delar av detaljplaneområdet eller genomförandet av planen.
- Ett u-område utökas i plankartan för att skydda befintliga gasledningar inom kvartersmarken P.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en upplysning om hur parkeringen runt en ny transformatorstation bör utformas.
- Redaktionella ändringar har gjorts i plankarta och planbeskrivningen.

Gislaved 2025-09-12

Julia Isberg
Planarkitekt

Vigan Oruci
Enhetschef Detaljplaner