



Samrådsredogörelse

Detaljplan för verksamheter
på del av Hyltena 1:21 m.fl.
Moliden Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten Hyltena 1:21 med fl. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 9 november 2017 - 19 januari 2018. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstitens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. E.ON Energidistribution AB	2017-12-14, ingen erinran
2. Miljö- och hälsoskydd	2017-12-15
3. Lantmäterimyndigheten	2017-12-15
4. TeliaSonera Skanova Access	2017-12-22
5. Jönköpings länstrafik	2017-12-27
6. Försvarsmakten	2017-12-13, ingen erinran
7. Hyltena 1:43	2018-01-14
8. Svenska kraftnät	2018-01-16, ingen erinran
9. Trafikverket	2018-01-17
10. Södra Munksjöns Utvecklings AB	2018-01-19
11. Länsstyrelsen i Jönköpings län	2018-01-17
12. Volt Ryttarförening	2018-01-15
13. Sveriges Geotekniska institut	2018-01-19
14. Tekniska kontoret	2017-12-21

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

En miljöteknisk markundersökning pågår som ska ligga till grund för bedömning av föroreningsnivå och hur förorenade massor ska omhändertas. En anmälan om sanering av förorenad mark ska göras till Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Startbesked får inte lämnas förrän saneringsåtgärder är utförda enl. saneringsanmälan.

Kommentar

Noteras. Planbestämmelse läggs till plankartan som innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän godkännande av tillsynsmyndighet getts.

3. Lantmäterimyndigheten

Delar av planen som måste ändras.

- Grundkartan är gammal, från 2012. En grundkarta får ej vara äldre än 2 månader.

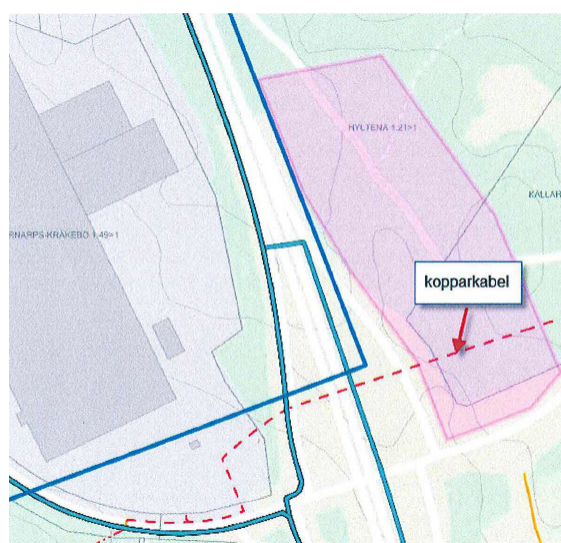
- Den samfällda marken, Hyltena s:1, innehåller både kvartersmark och allmän plats enligt detaljplanen. Den mark som är inom kvartersmarken bör överförs till lämplig fastighet för industri-, kontor- eller verksamhetsändamål. Detta bör framgå i fastighetsrättsliga konsekvenser.

Kommentar

Dessa synpunkter har åtgärdats.

7. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.



Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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

Kommentar

Planhandling uppdateras för att reflektera innehållet i inkommen synpunkt. Intentionerna med Skanovas kabel är att ny kabel förläggs längs med Lovsjövägen i södra delen av planområdet. Placering bestäms av exploatör i samråd med ledningsägare. Åtgärder för förläggning av ny ledning till följd av planerad exploatering bekostas av exploatören.

5. Jönköpings länstrafik

Vi har inga särskilda synpunkter på planförslaget men ser positivt på planområdets närhet till befintlig busshållplats.

Kommentar

Noteras.

8. Hyltena 1:43

Undertecknade önskar härmed framföra följande synpunkter till stadsbyggnadsnämnden.

Konsekvenser för Moliden

En buffert av tät skog lämnas mellan industriområdet och närmsta bostadshus i Moliden. Därmed bedöms enligt planen att bostadsbebyggelsen inte kommer påverkas av buller. Frågan är dock vad som händer den dag denna täta skog avverkas? Buffertområdet mellan planområdet och Moliden bör därför på något sätt skyddas från avverkning så att inte bullerproblem uppstår i framtiden.

Lovsjövägen förbi Moliden trafikerades redan idag av en hel del tung trafik. Med tanke på hur nära vissa hus ligger vägen innebär det problem med framför allt vibrationer. Det är rimligt att tro att utbyggnaden av industriområdet kommer leda till att den tunga trafiken ökar ytterligare. Dels under själva byggnationen vilket nämns i samrådshandlingen, men även på längre sikt då fler lastbilar kommer att välja att använda Lovsjövägen genom Moliden som en gen-/smitväg.

För att stävja dessa problem bör någon form av hastighetsdämpande åtgärd göras innan utbyggnaden av industriområdet påbörjas.

Gång & cykel

Att anlägga en GC-väg utmed Lovsjövägen inom planområdet låter som ett spel för gallerierna då det blir en GC-väg som inte leder någonstans. Det finns inga som helst planer på att bygga en fortsatt cykelförbindelse norrut förbi Moliden-Lovsjö till Barnarp. Söderut finns heller ingen GCvägsanknytning till Torsvik och bron över E4 vid trafikplats Hyltena är för smal för att rymma en cykelväg.

Kollektivtrafik

Hänvisningar till Linje 14 är problematisk på flera sätt. Mest uppenbart är naturligtvis att linjen numera inte existerar. Även om nedläggningen skedde efter haft planhandlingar skickats ut för synpunkter kan man förutsätta att huvudmannen JLT i god tid informerat Jönköpings kommun om sina planer på att ta bort linje 14.

Även om linje 14 funnits kvar skulle den inte varit till minsta nytta för hållbart resande till och från planområdet med tanke på hur sparsamt linjen trafikerats. Tidtabellen har sedan minst tio år tillbaka varit helt och hållet anpassad för att transportera barn till och från skolan.

Närmsta busshållplats är därmed Rastplats Hyltena vilken ligger på behörigt avstånd från planområdet. Hållbart resande tycks inte vara prioriterat i exploateringen, människor förväntas helt enkelt ta bilen.

Kommentar

Konsekvenser för Moliden

En större skogsyta mot Moliden samhälle planläggs som SKYDD med syfte att iordningsställa bullervall. Bullervallen är tänkt att utformas på ett organiskt sätt och skyddar mot buller och minskar sikten från Moliden samhälle till de nya verksamhetsbyggnaderna. Det är rimligt att anta att exploatering av planområdet kommer innebära att viss trafik till och från planområdet kommer köra via väg 846 (Lovsjövägen) genom Moliden. För att minska genomfartstrafiken i Moliden kommer korsningen mellan Lovsjövägen och ny industrigata utformas så att Lovsjövägen blir underordnad. Detta innebär att trafik genom Moliden inte kommer kunna köra rakt förbi planområdet, utan kommer att tvingas svänga i korsningen. Förhoppningen är att denna åtgärd ska påverka Lovsjövägens upplevda genhet och minska genomfartstrafiken i Moliden, då fler förare kommer välja trafikplats Torsvik via förbifart Barnarp istället för trafikplats Hyltena för resor mellan väg 842 och E4.

Gång & cykel

I de nya handlingarna framgår att planområdet ansluter med GC-väg till Rastplats Hyltena söder om planområdet. Gällande GC-väg mot Moliden/Barnarp lämnas utrymme inom planområdet för att möjliggöra en eventuell framtida GC-väg längs Lovsjövägen. För GC-väg mellan rastplats Hyltena och Torsvik pågår diskussion mellan Jönköpings kommun och Trafikverket. En GC-väg söderut, mot Stigamo, kommer sannolikt utredas inom de närmaste åren. Det ska poängteras att GC-vägar mot Moliden/Barnarp, Stigamo och Torsvik är utanför ramen för denna detaljplan och kommer därför inte behandlas vidare i denna detaljplan.

Kollektivtrafik

Rättar texten angående Linje 14 i planbeskrivningen. Närmsta busshållplats är mycket riktigt vid Hyltena rastplats.

9. Trafikverket

Aktuellt område var i kommunal planering tidigare tänkt som ny kombiterminal för Torsviks logistikområde (Logpoint). Denna användning är ej längre aktuell, då Jönköpings kommun ställt sig bakom Trafikverkets förslag att låta bygga en ny järnvägssträcka mellan Byarum (Vaggeryds kommun) och Tenhult. Detta objekt, som väsentligt förkortar restiderna Värnamo-Jönköping, är också med i Trafikverkets förslag till ny nationell transportplan för 2018-2029.

Verksamhetsområdet (och även andra delar av Torsvik) kommer att angöras inte bara från E4 utan även från Lovsjövägen (väg 846). Lovsjövägen har genom Moliden ogynnsam dragning/utformning, nära befintliga bostadshus. Med ny förbifart söder om Barnarp och ett expanderande Torsvik, så ökar den tunga trafiken från riksväg 40 (Tenhult, Nässjö) som har målpunkter inom Torsviksområdet. Följaktligen bör en expansion av Torsvik, genom exploatering av Hyltena 1:21, åtföljas av förbättrad väginfrastruktur

innehållande att Lovsjövägen dras utanför Moliden.

En sådan lösning pekades ut som lämplig i en idéstudie som Trafikverket genomförde 2012. Den tunga trafiken Nässjö-Tenhult-Barnarp-Torsvik är redan idag relativt omfattande och ökande (man väljer den genaste vägen). Region Jönköpings län tar höjd för detta genom att ha med en förbifart Tenhult, för väg 842, i förslaget till ny regional transportplan för 2018-2029. På motsvarande sätt bör Jönköpings kommun planera för en förbättring av väg 846 mellan förbifart Barnarp och Torsvik. Planförslag för Hyltena 1:21 m.fl. aktualiserar detta behov.

I samrådshandlingen anges att syftet med detaljplanen är att möjliggöra för lager- och försäljningslokaler i ett läge nära E4. Trafikverket anser det vara olämpligt med trafikallstrande detaljhandel/försäljningsverksamhet (H) i anslutning till trafikplats Hyltena. För att kunna bedöma i vilken utsträckning trafikplatsen belastas av tillkommande trafik måste samrådshandlingarna kompletteras med en trafikutredning. Planområdet uppgår till ca 27 ha, vilket är en omfattande expansion av industrimark i anslutning till trafikplats Hyltena.

Utav planbestämmelserna framgår att verksamhetsområdet är till för industri; J (lager, logistik, tillverkning), kontor; K och verksamheter Z (service, verkstäder). Inom Z brukar handel med skrymmande varor som riktar sig mot konsument att tillåtas. Trafikverket vill därför gärna se en precisering/ begränsning av Z som undanröjer denna möjlighet; Z1 (verksamheter utom handel med skrymmande varor).

Det är bra att verksamhetsområdet får en gemensam anslutning till Lovsjövägen. För att säkerställa sådan lämplig utformning bör det i övrigt råda utfartsförbud från planområdet mot Lovsjövägen. I förslaget till plankarta fullföljs inte denna tanke utan södra delen av området, närmast Lovsjövägen, saknar utfartsförbud mellan befintlig anslutning till serviceanläggning Circle K och planerad ny entré/anslutning till Hyltena 1:21 m.fl. Befintligt viltstängsel mot E4 får ej flyttas till annat läge utan dialog och överenskommelse med Trafikverket Underhåll.

Genom en överenskommelse mellan Trafikverket och Länsstyrelsen gäller för nya detaljplaner intill E4 ett byggnadsfritt avstånd på 60 meter fram till beläggningskant (50 meter till vägområdets gräns). Trafikverket uppskattar att det fattas ca tio meter byggnadsfritt för att uppnå detta rekommenderade hänsynsavstånd. Till själva påfartsrampen ska det vara 30 meter, vilket förfaller upprätthållas. Om synpunkter ovan beaktas, med särskilt påpekande att Lovsjövägen behöver förbättras och ges ny dragning utanför Moliden, är Trafikverket berett att godta förslaget till ny detaljplan för Hyltena 1:21 m.fl.

Kommentar

Lovsjövägen

Se svar till Hyltena 1:43.

Det finns för närvarande inga konkreta planer på att anlägga en ny väg runt Molidens samhälle. En sådan åtgärd skulle i så fall hanteras utanför aktuell

planprocess.

Verksamheter

Kommunen delar Trafikverkets synpunkt angående olämpligheten med detaljhandlar/försäljningsverksamhet inom planområdet. Planbestämmelsen för verksamhet (Z) ersätts med användningen industri (J).

Omdragning utanför Moliden

Det finns för närvarande inte några konkreta planer på att anlägga en ny väg runt Molidens samhälle för att på detta sätt minska smittrafiken på Lovsjövägen. Alternativa lösningar kan vara att t.ex. förbjuda tung trafik utmed Lovsjövägen under tider då den inte fungerar som omledningsväg.

Övrigt

Förbudet mot körbar förbindelse utökas till att innefatta hela södra sträckan mot Lovsjövägen för att hindra utfarter mot denna. Synpunkten angående flytt av viltstängsel noteras och hanteras i det fortsatta arbetet. Det byggnadsfria avståndet utökas med 10 meter i enlighet med Trafikverkets synpunkt.

10. Södra Munksjöns Utvecklings AB

Först och främst vill vi omnämnas som Södra Munksjön Utvecklings AB. Använd inte förkortningen SMUAB i texten i planbeskrivningen.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planbeskrivning och planbestämmelser stämmer inte överens gällande kvartersmarkens användning. Planbeskrivningen anger ”lager- och försäljningslokaler” och planbestämmelser enligt plankarta anger ”Industri, Kontor, Verksamheter”.

Trafik

Kommunen ska vara huvudman för gator inom området. Det bör förtydligas att detta ska gälla även för eventuella interngator enligt illustration i plankartan.

Med hänsyn till osäkerheten kring vidare utbyggnad norr om planområdet anser vi att föreslagen ”tillfällig vändplats” enligt plankarta istället görs permanent, så att vändplanen hamnar på allmän platsmark. Om det framöver blir en brokonstruktion som förbinder planområdet med ytterligare industriområde norröver så behövs sannolikt utrymmet för ett brofäste.

Gång och cykel

Vi har förhoppningar om att infrastrukturen ska möjliggöra för säker och effektiv GC-trafik inom samt till och från området. Därför har vi önskemål om att kommunen snarast utreder och planerar sammankopplingen med GC-väg vid Möbelvägen väster om E4.

Kollektivtrafik

Vi vill att kollektivtrafik till och från området ska fungera effektivt och vara ett bra alternativ för arbetande inom planområdet. Därför vill vi se att området kan få en bra kollektivtrafikförsörjning utan för långa avstånd mellan arbetsplats och hållplats samt tillräckligt täta turer. I planbeskrivningen finns ingen information om framtida kollektivtrafik i området.

Tillgänglighet

Vi föreslår en textändring till följande: ”Vägen och fastigheterna ska utformas så att tillgängligheten inom området blir god.” Krav på tillgänglighet medför per automatik krav på lutningar, varför detta inte behöver nämnas specifikt.

VA

Det står att VA-ledningar kommer att flyttas för att möjliggöra för större byggrätt. Här vill vi poängtera att det pågår utredning om detta ska göras eller inte, det är alltså inte bestämt att så blir fallet.

Dagvatten

Förtydliga i planbeskrivning att varje tomt ska åläggas att ha en damm för effektiv dagvattenrening och fördröjning av ett 20-årsregn. I de fall där tomten blir för liten kan gemensamhetsanläggning accepteras mellan flera fastighetsägare.

Det står att anläggande av gröna tak kan övervägas som ett alternativ till föreslagen dagvattenhantering. Vi tror snarare på att det kan användas som ett komplement, eftersom gröna tak som regel har en mycket liten effekt på fördröjning av dagvatten vid stora mängder nederbörd. Det kan dock lyftas fram att gröna tak kan bidra positivt till exempelvis biologisk mångfald i området jämfört med om byggnaderna förses med traditionella tak.

EI

Det saknas E-områden inom planområdet, och det står att transformatorstationer behöver tillkomma inom kvartersmarken. Här vill vi poängtera att transformatorstationerna bör placeras i anslutning till allmän platsmark. Det kanske vore fördelaktigt att detta framgår av plankartan.

Brandskydd

Det står att särskilda dammar/reservoarer ska finnas för att förbättra tillgången till vatten i händelse av brand. Vi vill att det förtydligas att detta i så är något som hanteras inom kvartersmark, dvs. av respektive fastighetsägare.

Omgivningspåverkan

Vi hade gärna sett att det hade hållits ett samrådsmöte med berörda i planarbetet. Exploateringen innebär trots allt exempelvis ett ingrepp i närmiljön för boende i närheten.

Påverkan på landskapsbilden

Landskapsbilden kommer att påverkas, och vi hade gärna sett att planbeskrivningen tydligare visar på vilket sett detta sker. Det nämns att ”tallar och den växtlighet som finns inom 56 m från E4:an kommer att bevara intrycket av tallskog för resande längs motorvägen”. Med tanke på hur stora byggnader som enligt förslag kommer tillåtas inom planområdet så kommer dessa att synas från E4 på ungefär samma sätt som på västra sidan om vägen. Tallarna som står kvar kommer att stå ganska glest, vilket möjliggör ett bra skyltläge för verksamheterna i området. För resande på Lovsjövägen kommer omgivningen också förändras dramatiskt.

Mål för hållbar utveckling

Följande miljömål saknas i detaljplanen och bör rimligtvis anses som relevanta:

- frisk luft
- Ett rikt växt och djurliv
- Grundvatten av god kvalitet

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Där det står om Kråkeboån/Lillån står det att vattenförekomsten har god kemisk status, ej god kemisk status och måttlig ekologisk status. De två förstnämnda motsäger varandra - gäller olika status på olika delar av vattenförekomsten?

Det står att varje fastighet ska rena sitt dagvatten. Här undrar vi vilka krav på rening som ska ställas på fastighetsägarna? Hur stor påverkan är att bedöma som negativ påverkan på vattenförekomsten? Ska detta regleras i detaljplanen? Eller ska ett kontrollprogram tas fram?

Natur och rekreationsområden med förslag till rekreationsåtgärder

Stycket saknar förslag till rekreationsåtgärder. Är det istället kompensationsåtgärder som avses?

Det framgår inte tydligt vilka åtgärder som kan eller ska göras med hänsyn till naturvärdesinventeringen. Här vill vi gärna ha ett förtydligande.

Markföroreningar

Det står att deponin kommer att schaktas bort i samband med andra schaktarbeten i området. Vi vill poängtera att det ännu inte är givet att så blir fallet. Det ska utredas hur föroreningsnivån i deponin förhåller sig till platsspecifika riktvärden för markföroreningar innan beslut tas om huruvida den får ligga kvar eller ska transporteras bort.

Radon

Det står att markradonundersökning ska genomföras innan byggnation påbörjas. Vilken slags byggnation avses? Av vem och var ska detta göras?

Grundvattenförhållanden

Det är stora skillnader på de grundvattennivåer som uppmätts. Här efterlyses mer information om vart provpunkterna är placerade samt om det är tagna vid samma tidpunkt eller vid olika tidpunkter. Har grundvattnets rörelser/riktning kartlagts? Finns grundvattenreservoarer att ta hänsyn till?

Kollektivtrafik

Utveckla gärna detta, vart finns hållplatsen? Är det säkert att gå mellan hållplats och planområde med hänsyn till fordonstrafik?

Planekonomi

Tidigare har området beskrivits med 26, 7 ha. Här står det ca 25. Vad gäller?

Avtal

Vi skulle vilja att det förtydligas mellan vilka parter avtal ska skrivas.

Kommentar

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planbeskrivning uppdateras med korrekt användning.

Trafik

Kommunen delar Södra Munksjöns Utvecklings AB synpunkt om att interngatorna ska vara under kommunalt huvudmannaskap. Den tidigare tillfälliga vändplatsen permanenteras och planläggs som GATA. Detaljplanen lämnar även utrymme för anordnandet av en framtida brokoppling norrut.

Gång och cykel

Planerna på att sammankoppla Lovsjövägen och Möbelsvägen med gång- och cykelförbindelse ligger längre fram i tiden än denna detaljplan.

Gång och cykel

Vägsektionen ger möjlighet för att anordna busshållplats inne i området om detta skulle visa sig vara attraktivt i framtiden. Planbeskrivningen uppdateras med denna information.

Tillgänglighet

Noteras.

VA

Noteras. Planbeskrivningen uppdateras efter inkommen synpunkt.

Dagvatten

Noteras. Planbeskrivningen uppdateras efter inkommen synpunkt.

EI

Elstation inryms i användningen J. Denna kan alltså placeras på valfri plats utmed den allmänna gatan.

Brandskydd

Noteras. Planbeskrivningen uppdateras efter inkommen synpunkt.

Omgivningspåverkan

Det är en ambition för kommunen att ha samrådsmöten i detaljplaneärenden. Planärenden behöver däremot prioriteras i förhållanden till handläggarens övriga projekt. Om ett detaljplaneärende ska ha ett fysiskt samrådsmöte bedöms därför från fall till fall.

Påverkan på landskapsbilden

Planbeskrivningen uppdateras med förtydliganden kring påverkan på landskapsbilden.

Mål för hållbar utveckling

Kommunen delar denna uppfattning. Resonemang kring hur miljömål påverkas uppdateras.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planbeskrivning uppdateras med tydligare redovisning av MKN. Varje

vattenförekomst har tre statusklassningar; ekologisk status, kemisk status och kemisk status (utan överallt överskridande ämnen). De flesta vattenförekomster i Sverige uppnår ej god kemisk status på grund av överskridande ämnen av främst kvicksilver. Därav finns det två kemiska statusklassningar; en som inkluderar överallt överskridande ämnen, och en som exkluderar överallt överskridande ämnen.

Övriga frågor hanteras separat utanför samrådsredogörelsen.

Natur och rekreationsområden för förslag till rekreationsåtgärder
Stycket avser kompensationsåtgärder. Planbeskrivning ändras.

Markföroreningar

Noteras.

Radon

Markradoundersökningar utförs i regel innan byggnation påbörjas.

Grundvattenförhållanden

Detaljerad information kring provtagningspunkter finns i bilagor tillhörande ärendet. Stora delar av Torsvik är beläget på område för grundvattenintresse. Planbeskrivningen uppdateras med mer information kring grundvattenförhållanden.

Kollektivtrafik

Se svar till Hyltena 1:43.

Planekonomi

Planområdet har sedan samrådshandlingen utökats något. Främst är det ny NATUR-mark som tillkommit. Planområdet uppgår nu till ca 31,7 ha.

Avtal

Hanteras utanför denna samrådsredogörelse.

11. Länsstyrelsen i Jönköpings kommun

RIKSINTRESSEN

För att säkerställa E4:s funktion, ska ny bebyggelse inte tillåtas inom minst 50 meters avstånd från vägområdets gräns.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Översvämning och erosion Planbestämmelsen för dagvattenhantering på kvartersmark är inte tillräckligt specifik för att säkerställa att dagvattnet tas om hand på ett tillfredsställande sätt.

Allt mer av marken i området kring Torsvik/Hyltena hårdgörs, vilket påverkar ytvattnets avrinningsområde och flöde. Kommunen bör tänka igenom hur förändringarna för området sammantaget kan påverka Tabergsåån med konsekvenser för t.ex. Jönköping. Kommunen bör göra detta ur ett större perspektiv än för endast en plan, för att få en helhetsbild över situationen.

Förutsättningarna för de rekommendationer som ges i det geotekniska PM:et baseras på föreslagen utjämning av området samt mindre industriverksamhet. För större laster rekommenderas i PM:et en omvärdering av eventuellt behov av förstärkt grundläggning. Enligt planbeskrivningen förväntas bebyggelsen bli storskalig, vilket därmed kan komma att kräva en omvärdering av grundläggningsrekommendationerna.

Transporter med farligt gods

Planen ligger inom 150 meter från E4:an som är rekommenderad väg för farligt gods. Vid all etablering inom 150 meter från farligt gods led ska riskerna beaktas. Ett skyddsavstånd på 50 meter föreskrivs men en helhetsbedömning/motivering som styrker att planen är lämplig utifrån riskerna med farligt gods med detta skyddsavstånd saknas. Motiveringen bör bland annat ta hänsyn till och beskriva hur vätska begränsas att spridas in mot området med tanke på att planområdet är något lägre beläget än vägen, samt eventuellt behov av att reducera konsekvenser vid utsläpp av gas. Ett kvalitativt resonemang torde vara tillräckligt i det aktuella fallet.

Förorenade områden

Planen behöver kompletteras med en bestämmelse om villkor för bygglov gällande markföroreningar. Markföroreningarna ska ha avhjälpits och godkänts av tillsynsmyndigheten innan bygglov ges.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Vattenförekomsten Lillån vid Råslätt uppnår inte god ekologisk status på grund av övergödningssproblem (fosfor), fiskstatusen är måttlig och dessutom är den fysiska påverkan stor (omgrävt och vandringshinder). Det är främst fosfor som dagvattnet kan tänkas påverka samt halter av kemiska ämnen. Dessutom ligger detta område på en grundvattenförekomst – Barnarp. Denna grundvattenförekomst har idag god kemisk status och god kvantitativ status – det är även viktigt att säkerställa att MKN för denna vattenförekomst inte påverkas.

Eftersom planen i sin nuvarande utformning inte säkerställer dagvattenhanteringen, finns det risk för att MKN för vatten kan påverkas negativt av en utbyggnad av området.

ANSVARSFÖRDELNING OCH BESTÄMMELSER

Kommunen bör överväga att precisera bestämmelsen Z om man inte vill att handel med skrymmande varor ska tillåtas i området. Det går inte att med den utformning som planen har, förutse hur planområdet kommer att utformas eller hur dagvattenhanteringen säkras, eller vad det innebär för den enskilde fastighetsägaren. Det finns inte avsatta ytor i planen för dagvattenhantering, utan endast en generell bestämmelse. Eftersom särskilda åtgärder krävs för att ta

hand om dagvattnet, behöver frågan säkerställas på ett bättre sätt i detaljplanen och kan inte läggas över på enskilda fastighetsägare.

NATURMILJÖ

Av naturinventeringen framgår att det finns korallrot, matt- och revlumner i området som ska omvandlas till industrimark. Eftersom växterna är fridlysta och det krävs dispens om de behöver tas bort, behöver kommunen veta mer exakt var de finns och hur de påverkas. Se också Synpunkter enligt annan lagstiftning nedan.

GESTALTNING AV BEBYGGELSE, GRÖNOMRÅDEN OCH KOMMUNIKATIONSLEDER

Kommunen bör överväga om det är möjligt att ta tillvara platsens förutsättningar på ett bättre sätt. Kan befintliga våtmarker används för omhändertagandet av dagvatten istället för att fylla igen dem och anlägga nya dammar? Att spara delar av naturmarken kan tillföra kvaliteter till området och eventuellt innebära besparingar när det gäller markarbeten. Förhoppningsvis skulle det också gå att bevara och utveckla naturvärden på platsen på det sättet. Inslag av natur i verksamhetsområdet kan ses en tillgång för dem som ska arbeta där och för kringboende som kan tänkas röra sig (t ex rida) genom området.

TRAFIKFRÅGOR

Det framgår inte av konsekvensbeskrivningen vilken trafikallsträng som planförslaget bidrar till och hur det påverkar framkomlighet, trafiksäkerhet och buller.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Av naturinventeringen framgår att det finns korallrot, matt- och revlumner i området som ska omvandlas till industrimark. Korallrot är en orkidé och alla orkidéer är fridlysta enligt 8 § artskyddsförordningen. Detta innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna samt att ta bort eller skada frön eller andra delar.

Rev- och mattlumner är fridlysta enligt 9 § artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av växterna.

Dispens enligt artskyddsförordningen söks hos Länsstyrelsen och detta bör göras innan planen antas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Riksintressen

Byggnadsfritt avstånd har utökats 10 meter för att hålla ny bebyggelse minst 60 meter från vägområdets gräns.

Översvämning och erosion

Dagvattenhanteringen har omvärderats och en ny kommunal dagvattenhantering anläggs utmed planområdets västra delar. Planområdets dagvatten leds norrut och renas innan det släpps vidare till Kråkeboån och Jönköping. För det aktuella området torde denna dagvattendamm kunna fördröja 100-årsregn. Att ta ett helhetsgrepp kring dagvattensituationen för Torsvik faller utanför ramen av denna detaljplan. Rekommendationen noteras och ska uppmärksammas inom kommunen.

Transporter med farligt gods

Vätska m.m. förhindras att spridas in mot området då detta i så fall samlas upp av anläggningen för dagvattenhantering som kommer finnas utmed planområdets västra kant. Dagvattenanläggningens utlopp kan sedan stängas av för att hindra farlig vätska från att rinna vidare mot Kråkeboån.

Förorenade områden

Plankartan uppdateras och planbestämmelse läggs till: ” Startbesked får inte ges förrän markförorening har avhjälppts och godkännande av tillsynsmyndigheten har kommit till stånd”.

MKN för vatten

Beskrivning av recipienter uppdateras och utvecklas. Dagvattenhanteringen har setts över och utformas för att inte försämra MKN för nedströms liggande vattenförekomster.

Ansvarsfördelning & bestämmelse

Planbestämmelserna begränsas för att inte tillåta handel med skrymmande varor genom att bytas ut mot J. Dagvattenhanteringen sker på anläggning på allmän platsmark. Detaljplan uppdateras.

Naturinventering

Noteras. Dispens är sökt hos Länsstyrelsen.

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Kompletterande dagvattenhanteringsanläggning på allmän platsmark planeras delvis innefatta en bit av befintlig våtmark i områdets nordvästra hörn. Möjligheter att använda naturliga sänkor för hantering av dagvatten på den egna fastigheten är fortsatt möjlig även om detaljplan inte specifikt säkerställer detta. Kommunen delar dock Länsstyrelsens uppfattning och önskemålet kommer att tas vidare i exploateringsstadiet.

Trafikfrågor

Kommunen bedömer att trafikstringen till följd av exploateringen är av mindre betydelse, med hänsyn till att planbestämmelserna preciserats till J och storskalig handel inte längre är önskvärt inom planområdet. Se även svar till Hyltena 1:43.

12. Volt ryttarförening

Volt Ryttarförening bedriver sedan 2013 ridverksamhet för barn, ungdomar och vuxna med funktionsnedsättning på Moliden 4. I nuläget använder vi dagligen den planerade skogen för ridturer. Det finns andra bra möjligheter

till skogsturer på Lovsjösidan men då måste vi gå över vägen som är hårt trafikerad av tunga fordon. Detta innebär ett riskmoment då hästar är flyktdjur och blir lätt skrämda av plötsliga ljud eller om något dyker upp i deras synfält.

Vi vill att:

- Genomfart med tung trafik förbjuds på vägen genom Moliden.
- Farthinder eller annan lösning på lämplig plats som ger oss en säker övergång.

Kommentar

Lovsjövägen trafikeras idag av en del smittrafik utgörandes av tyngre fordon. I samband med att planområdet byggs ut kan man anta att andelen smittrafik utmed Lovsjövägen kommer att öka. Hur denna problematik ska hanteras arbetas fortfarande med. Det kan bli aktuellt att t.ex. förbjuda tung trafik utmed Lovsjövägen. Se även svar till Hyltena 1:43.

13. Statens geotekniska institut

Det aktuella detaljplaneområdet är beläget i direkt anslutning till E4:an och har enligt planhandlingen identifierats som nyexploateringsområde för industri och är ca 27 ha stort. Planområdet har en varierade topografi och höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkten är ca 15 meter. Ravinslänterna är bitvis mycket branta, speciellt längs områdets norra gräns. Enligt utredning består marken av friktionsjord (sand och silt) som överlagras av mulljord. I lågpunkter under nivå+ 209 finns organiskjord (torv). Jorddjupen uppskattas enligtjorddjupska1tan vara mellan 10 och 30 meter.

För att skapa byggbar mark kommer marknivån att ändras jämfört med dagens nivåer. Enligt planbeskrivningen kommer en terrassering av planområdet att utföras, som innebär att ytor i väster kommer att ges en medelhöjd på +211 och ytor längst i öster +217. I syfte att klarlägga stabilitetsförhållande för planen har en geoteknisk utredning utförts. För att klarlägga huruvida en tillfredställande stabilitet uppnås efter dessa nivåförändringar har stabiliteten undersökt i 2 nordliga sektioner (A och B). Beräkningar utförda i sektion B visar att stabiliteten med marginal uppfyller kraven enligt IEG rappmt TD 6:2008. Beräkningen är dock utförd med en dimensionerande last på 25 kPa och SGI ställer sig frågande till om detta speglar givet planändamål. Detta eftersom bebyggelse med byggnadshöjden 30 meter tillåts enligt plankattan, vilket kan medföra betydligt högre laster än 25 kPa. Ett förtydligande/justering beträffande detta rekommenderas.

Vidare har beräkningen i Sektion A utförts utan laster från bebyggelse eller andra laster. Således visar beräkningen enbart stabiliteten för förhållanden efter uppfyllnad. Vi noterar att det i Geoteknisk PM förekommer rekommendationer, både för laster och släntlutningar, relaterade till en total och delvis utgrävning av underliggande torv. SGI saknar dock i PM geoteknik en fullständig beskrivning av motivet till föreslagna belastningsrestriktioner och släntlutningar eftersom

det saknas utförda beräkningar med laster för givet planändamål. Komplettering avseende detta rekommenderas.

I utredning påtalas att påträffade jordarter (sand och silt) är erosionsbenägna och att det på plats har observerats erosionsskador i befintliga branta slänter. Vegetationen bör således bevaras eller ersättas med likvärdigt skydd vid framtida exploatering. SGI delar denna bedömning och anser att detta bör säkerställas i planen på ett plantekniskt lämpligt sätt.

Slutligen har det i utredning uppmärksamats att det krävs vidare undersökning av torvens sättning och hållfasthetsegenskaper. Detta för att förfinas utförd stabilitetsanalys.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att det kvarstår oklarheter beträffande stabiliteten för planändamålet, och förutsätter att detta klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas på plankartan.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas med hänsyn till ovan synpunkter. Kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram som nu är anpassad till en belastningsnivå som motsvarar byggrätten i detaljplan.

14. Tekniska kontoret

Ett genomförandeavtal (exploateringsavtal) kommer att tecknas med exploitören (SMUAB) före planens antagande. Avtalet ska huvudsakligen reglera exploitörens skyldighet att betala exploateringsersättning för att täcka kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, anläggningsavgift för vatten och avlopp mm.

Ytan som är planlagd som NATUR kommer inte kunna nyttjas för ett allmänt ändamål. I planbeskrivningen står det att den ska vara till för en dagvattendamm, detta blir svårt då ytan är väldigt liten. Ytan går inte heller att nå på ett bra sätt varför skötseln av den inte går att utföra, det finns inte heller några andra planlagda park- eller naturytor i närheten vilket påverkar driften som helhet. Den bör istället planläggas som kvartersmark.

Vad händer med vattnet längre ner längs med Kråkeboån när den belastas hårdare av snabbare avrinning av området? Vem kontrollerar att fastighetsägaren sköter ansvaret för dagvattenhanteringen från den egna fastigheten?

Planförslaget möjliggör en breddning av Lovsjövägen till 14m. En utredning bör göras för att se om det verkligen räcker med 14m. Bredden beror på hur man ska avvattna gatan samt hur bred vägen och GC-vägen önskas vara. Förprojekteringen är viktig för att fastslå plangränserna.

Planbeskrivningen redovisar framtida markmedelhöjder i olika områden av planen. Det man kan utläsa är att gatan som är tvärgående i planen lutar mot

industrimark. Ska avvattning ske med diken/ täckdiken, bör detta ritas ut för att se hur mycket mark man måste ta i anspråk. Gatuavdelningen anser dessutom att bredd på gatorna inom planområdet måste fastslås. Ska gatan avvattnas med diken eller brunnar?

VA-avdelningen har inte hunnit med att besvara remissen till mark och exploatering och kommer att lämna in sina synpunkter separat till planhandläggaren eller till granskningskedet.

Tillämpning av barnkonventionen

Ärendet bedöms inte beröra barn i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter då det är ett samrådsyttrande över ett detaljplaneförslag. Stadsbyggnadskontoret har i sitt planarbete tagit hänsyn till frågeställningar berörande barn och barnets bästa.

Kommentar

Genomförandeavtal

Noteras.

Dagvattenhantering

NATUR-ytan har utökats från samrådsförslaget och är nu möjlig att nå på ett bra sätt. Dagvattenflöden upp till motsvarande 100-årsregn ska fördröjas inom planområdet genom en kombination av fördröjning och rening på kvartersmark och allmän platsmark. Planbeskrivning uppdateras med avseende på hur dagvattnet hanteras och tas om hand.

Gatuutformning

Plangräns och användningsbestämmelser justeras efter vägprojektering. Gatan ska avvattnas med diken, som kommer att finnas längs med samtliga gator inom planområdet. Lovsjövägen breddas till 24-25 meter med liknande gatusektion som Möbelvägen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har flera delar av planbeskrivningen och detaljplan uppdaterats. Främst vad avser dagvatten, hantering av föroreningar, geoteknik och påverkan på omgivningen.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Martin Månsson
Planarkitekter