

**Förslag till detaljplan för Sandhem 3:1 m.fl.
Sandhem tätort, Mullsjö kommun****SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Ett detaljplaneförslag för Sandhem 3:1 m.fl. inom Sandhems tätort har tagits fram. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en planskild korsning i form av en gångbro som kompletteras med trappor och hiss. Vidare syftar planen till att planlägga för allmän platsmark där infrastruktur har byggts. Hur synpunkter inkomna under samrådet har beaktats redovisas i samrådsredogörelsen.

Enligt reglerna för standardförfarande har förslaget skickats ut för samråd under tiden 22 oktober – 19 november 2018. Förslaget har skickats till Länsstyrelsen, andra myndigheter samt till fastighetsägare enligt sändlista. Dessa har haft tillfälle att yttra sig över förslaget.

Under samrådstiden har förslaget med tillhörande handlingar funnits tillgängligt i kommunhusets Infocenter, på Träffpunkten i Sandhem samt på kommunens webbplats.

Under granskningstiden har följande skrivelser inkommit:

Skanova AB (TeliaSonera)	2018-11-05	har synpunkter
Tekniska utskottet	2018-11-15	ingen erinran
Räddningstjänsten	2018-11-13	ingen erinran
Sakägare, Sandhem 7:1	2018-11-18	har synpunkter
Trafikverket	2018-11-16	ingen erinran
Socialnämnden	2018-11-14	ingen erinran
Länsstyrelsen i Jönköpings län	2018-11-16	har synpunkter
Miljönämnden, Habo Mullsjö kommuner	2018-11-18	har synpunkter
Lantmäteriet	2018-11-08	har synpunkter
Vattenfall	2018-11-08	har synpunkter
Kommunala rådet	2018-11-12	ingen erinran
för funktionsnedsättningar		
Kommunala pensionärsrådet	2018-11-19	ingen erinran

**Inkomna synpunkter som har inkommit under samrådstiden redovisas nedan.
Privata sakägare som har haft synpunkter redovisas med aktuell adress från vilket yttrandet inkom.**

Sakägare, Vimblavägen 2 i Sandhem skriver och frågar om Sandhem 7:1 ligger inom planområdet. Står så på sändlistan men ligger utanför enligt medskickad karta samt om den planskilda korsningen under järnvägen norr om idrottsplatsen på sidan 11 i planbeskrivningen är aktuella? Sedan undrar sakägaren från en artikel i Jönköpings-Posten där det står att detaljplanen ska ge möjlighet till fler bostäder på området Sandhem 3:1, vilket inte står i samrådshandlingar och undrar därför vad som gäller. Vidare skriver sakägaren att biltrafiken kommer definitivt att öka i antalet körda meter eftersom det är en omväg att köra till Grimstorpsvägen för vidare transport till Stråkenvägen jämfört med att

köra över järnvägen vid stationsområdet. För oss som bor på Vimbla (Sandhem 7:1) kommer dessutom biltrafiken att öka högst väsentligt. När det gäller buller från lastbilar kommer detta att öka från dagens inga alls till ett antal om dagen. Det känns inte helt oväsentligt. Vidare skriver sakägaren att i handlingar som heter **miljöpåverkan i planarbete** så står det på sidan 4 att ersättningsvägen ska leda ut till Grimstorpssvägen och befintlig planskild korsning där. Sakägaren anser att den korsningen definitivt inte är planskild.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Plan- och byggenheten konstaterar att det står fel i medskickad sändlista, Sandhem 7:1 ligger utanför planområdet men är berörd sakägare. Detta kommer justeras till granskningsskedet. Gällande frågan om en planskild korsning under järnvägen strax norr om idrottsplatsen så är detta upptaget i kommunens översiktsplan som ett alternativ. Trafikverket har utfört ett antal utredningar i området och detta inte längre är ett aktuellt alternativ, utan alternativet som ligger är en förlängning av Vimblavägen och vidare med förbindelse till Grimstorpssvägen. I detaljplanen har vi gjort en ändring från tidigare detaljplan som gör att de två bostadshusen med fastighetsbeteckning Kylie 1:131 och Vimla 7:2 nu är planlagda för bostadsändamål och inte industriändamål som gällande detaljplan. Detta kommer att omarbetas och det kommer inte bli några ytterligare bostadstomter i planområdet.*

Länsstyrelsen i Jönköpings län rubricerad detaljplan syftar till att möjliggöra en planskild korsning i form av en gångbro som del i ett projekt med kapacitetshöjning av Jönköpingsbanan. Föreslagen detaljplan innefattar dock ett relativt stort (14 hektar) och till ytan låglänt planområde där viss mark i dagsläget inte är ianspråktagen. Med anledning av följande kommentarer anser Länsstyrelsen att en uppdaterad planutformning/avgränsning av detaljplanen behöver övervägas innan planprocessen kan gå vidare.

Till följd av att planområdet till ytan är låglänt är Länsstyrelsens bedömning att planhandlingarna bör redovisa översvämningsrisken samt hur planen kan hantera denna då ett stort område är planlagt för verksamheter. Med anledning av detta kan det även vara fördelaktigt att beakta framtida klimatförändringar och dess konsekvenser på planområdet.

Länsstyrelsen är tveksam till om den befintliga träindustrin i planområdet ryms inom ändamål Z ej störande. Vid fortsatt planläggning kan planbestämmelse J vara mer lämplig. Vidare bör även risken för eventuella miljögifter i marken beaktas och undersökas då det i planområdet finns både ovannämnda träindustri samt ett sågverk med dopping (Riskklass 2). Planhandlingarna bör därför redovisa hur planen kan hantera eventuella konsekvenser av detta för en framtida etablering av verksamheter.

Stora delar av planområdet är idag inte ianspråktagen för bebyggelse eller på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsens bedömning är att det i dessa områden är tveksamt om det finns några särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken för att upphäva strandskyddet.

Länsstyrelsen är vidare tveksam till lämpligheten i att bostadstomter gränsar dikt an verksamheter. Det kan därför vara lämpligt att planlägga för allmän platsmark runt befintliga bostäder för att säkerställa att inte verksamheter/industri kan etableras i direkt anslutning till bostäderna. Hur stort detta område ska vara behöver bedömas utifrån såväl risk som hälsosynpunkt (buller).

Kommentar: *Kommunen kommer ändra i planutformning och minska ner området tills att detaljplanen går ut på granskning därmed kommer synpunkterna om vilken planbestämmelse vi ska använda för industriområdet och bostadsändamål i närhet av verksamhet inte längre vara aktuella. Strandskyddet kommer beröras vid stationsområdet men där anser vi att behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Stationsområde har även redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Vi kommer uppdatera planbeskrivning med ett avsnitt om översvämningsrisk och framtida klimatförändringar. Vi kommer även att lägga till ett avsnitt om förorenad mark och den utredning som gjorts i planeringskedet från Trafikverkets sida.*

Miljönämnden i Habo och Mullsjö kommuner har synpunkter på planförslag gällande förorenad mark, dagvatten, buller och riskanalys.

Förorenad mark

Miljönämnden bedömer att det är olämpligt att planlägga för bostäder inom detaljplanen. Orsaken är att det inom planområdet finns riskklassad förorenad mark där utbredningen samt halterna av föroreningar inte är fastställt. Det område som detaljplanen omfattar har använts som industrimark under lång tid och det finns risk för stor spridning då området domineras av genomsläppliga jordarter. Innan man gör detaljplan som inkluderar område för bostäder bör marken utredas noggrannare för att veta vilken föroreningsnivå som området har och om föroreningarna kan saneras på sådant sätt att det möjliggör känslig markanvändning.

Enligt den information som miljöförvaltningen har i nuläget har det på området förekommit ett sågverk, doppimpregnering av virke, upplag för virke och en deponi med industriavfall. De ämnen man kan misstänka finns på ett sådant område är höga halter dioxiner men även andra ämnen kan finnas då det varit industrimark under längre tid. Området är i dag klassat som riskklass 2 enligt MIFO fas 1 och en ansvarsutredning finns framtagen. Miljönämnden kommer begära att en MIFO fas 2 genomförs, en fördjupad undersökning inklusive provtagning. Någon tidsplan finns ännu inte fastställd för denna fördjupade undersökning.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt planbeskrivning tas om hand i vägområdet genom diken. Om större delar av planområdet bebyggs så kommer andelen hårdgjord yta öka och därmed också mängden dagvatten. Planbeskrivningen bör kompletteras med ytterligare beskrivning om vart dagvattnet leds och hur det renas innan det leds ut till vattendrag. Detta bedöms som särskilt viktigt då området ligger i utpekad vattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer.

Buller

Om man planlägger ett område för bostäder omringad av område för verksamhet kan det uppstå problem med bullerstörning. Det finns ingen utredning i planbeskrivningen som anger hur omgivningsbullret kan komma att bli för de boende inom planområdet. Området runt omkring bostäderna planläggs för verksamhet som i begränsad utsträckning avger lukt, buller och andra typer av störningar. För att minimera risken för störning för boende inom detaljplanområdet bör det i planbeskrivningen anges vilken slags inriktning på verksamheterna som avses.

Riskanalys

Riskanalys bör göras då planlagda bostäder ligger nära järnvägen. I en sådan analys bör transport av farligt gods och urspårningsolyckor på järnvägen utredas.

Kommentar: *Planområdet kommer att omarbetas och minskas ner inför granskningskedet, därmed kommer frågorna om buller, riskanalys och förorenad mark inte att beröras i så stor utsträckning. Industriverksamheten där det finns riskklassad förorenad mark kommer inte att beröras i planområdet. Vi har tagit del av en rapport som Trafikverkets konsulter tagit fram och den visar på att det kan finnas föroreningar i marken där vägen ska förläggas. Detta kommer utredas vidare i samband med projektering och genomförande av projektet. Gällande dagvatten så kommer det att tas om hand om i vägområdet, i och*

med att planområdet minskas ner kommer andelen hårdgjord yta inte öka något nämnvärt mot hur det ser ut idag. Planbeskrivningen kommer kompletteras med ytterligare beskrivning av dagvattenhanteringen.

Lantmäteriet skriver att delar av planen som bör förbättras.

Plankartan

Byggnader bör vara genomskinliga i kartan så att det syns vilken användningsbestämmelse som gäller där byggnaderna ligger. I västra delen av planområdet finns ett smalt ljusgrått område på kartan men det framgår inte i teckenförklaringen vad detta är. Beteckningarna a1 och u ser ut att ha missats på en del områden i kartan, t.ex. nordöst om bostadsmarken, (tänk på att de begränsas av administrativ gräns och användningsgräns).

Planbeskrivning

I planbeskrivningen skulle det vara bra med en förklaring till varför ett så pass brett område avsätts som gatumark för den blivande vägen. Området ser ut att vara betydligt bredare än ett normalt väg-område för denna typ av väg.

Genomförandebeskrivning

Motiven för enskilt huvudmannaskap kan utvecklas, t.ex. genom att nämna att det finns en befintlig gemensamhetsanläggning för vägar, Grimstorp ga:1, i närheten av området, och att vägarna inom planområdet kan komma att skötas av samma samfällighetsförening som förvaltar Grimstorp ga:1.

I genomförandebeskrivningen anges att området för den planerade vägen kommer att avstyckas. Detta behövs inte för att genomföra planen eftersom det är enskilt huvudmannaskap på vägmarken. Däremot bör det framgå hur planen är tänkt att genomföras inom allmän plats, d.v.s. om ny gemensamhetsanläggning ska bildas eller om befintlig gemensamhetsanläggning ska omprövas.

Planen ger möjlighet att upphäva befintliga servitut vid järnvägs korsning och en pågående förrättning finns vilket inte framgår i genomförandebeskrivningen. Det finns även möjlighet att bilda servitut för gång- och cykeltrafik på gångbron till förmån för kommunal fastighet inom t1-området.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

I fastighetskonsekvensbeskrivningen anges att områden avses lösas in från Kyle 1:46 och Grimstorp 7:1. Planen ger inte stöd för att lösa in områdena utan överenskommelse med fastighetsägarna och som nämnts ovan så behövs det inte heller för genomförande av planen. Konsekvensen blir istället att den allmänna platsen kan upplåtas till gemensamhetsanläggning (gäller även övriga fastigheter i planområdet som blir berörda av allmän plats).

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Plankartan kommer att omarbetas och kommer kompletteras med teckenförklaring samt att beteckningarna a1 och u ska läggas till där det behövs. Vi kommer titta över vägområdet och kommer ge en förklaring i planbeskrivning av vilken anledning det är så brett. Vi kommer att se över och uppdatera genomförandebeskrivningen. Synpunkterna kring fastighetskonsekvensbeskrivningen noteras och kommer ses över till granskningsskedet.*

Vattenfall har elnätanläggningar inom aktuella delar. Markkablar, nätstation och kabelskåp kan komma att påverkas av planerade förändringar. Vattenfall önskar att hänsyn tas till dessa elnätanläggningar.

Vattenfall vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.
- Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid före byggstart för nyanslutning och byggström.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Vattenfall önskar att platsen för nätstation tryggas genom att ett E-område med en yta på 10 x 10 meter läggs ut inom detta område.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. I och med att detaljplanen har minskat i omfattning så kompletterar vi inte plankartan med ett e-område men skulle det fortfarande krävas efter omarbetningen så lägger vi dit det efter granskningskedet.*

Skanova AB (TeliaSonera) skriver att vi har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet. Vi 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 Telia Company vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: *Synpunkterna noteras och planhandlingarna kommer uppdateras.*

Sammanfattning

Med följande ändringar av detaljplaneförslaget bedömer plan- och byggavdelningen att förslaget kan gå vidare till granskning. Ändringar av planförslaget;

- Planområdet kommer att omarbetas och planområdets omfattning kommer att minska.
- Planbeskrivningen kommer att kompletteras med ett avsnitt om översvämningrisk.
- Planhandlingarna kommer att kompletteras med ett PM Markmiljöundersökning som bilaga.
- Planbeskrivningen kommer att justeras under avsnittet "Vatten" och förtydliga frågan om dagvattenhantering inom planområdet.
- Planhandlingarna kommer att omarbetas och därmed kommer frågor om buller och riskanalys inte att vara aktuella inom det nya planområdet.
- Plankartans utformning av förtydligats och beteckningarna a1 och u kommer att läggas in i kartan inför granskningskedet.
- Genomförandebeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen kommer att ses över till granskningskedet.
- Planbeskrivningen uppdateras med information om strömförsörjning till planområdet.

Sammanfattning

Då synpunkterna inkomna under samrådtiden har tillgodosetts i förslaget för samråd bedöms förslaget kunna gå vidare för beslut om granskning i byggnadsnämnden.

Lina Hellegren, plan- och byggchef