

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

UPPHÄVANDE AV DEL AV DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
NISSAFORS 1:221 (ISABERG GOLFKLUBB) I GNOSJÖ KOMMUN



HANDLINGAR

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Upprättad: 2024-10-15

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Gnosjö kommun

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen handläggs med standardförfarande.

PLANPROCESSEN (standardförfarande)



Bildkälla: www.boverket.se

Eftersom upphävandet är förenligt med översiktsplanen, inte innebär betydande miljöpåverkan och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten så kommer ett förenklat planförfarande att tillämpas. Det betyder att upphävandet kan antas redan efter samrådskedet om inga drastiska ändringar görs efter samrådstiden.

SAMRÅD

Ett förslag till detaljplan upprättas. Planhandlingarna skickas ut för samråd till berörda grannar, myndigheter, och till andra som berörs av förslaget. När samrådstiden är slut sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

UNDERRÄTTELSE OCH GRANSKNING

När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). Tiden för granskning ska vara minst två veckor. Berörda grannar, myndigheter och andra som har intresse av förslaget får remiss, och kan under utställningstiden lämna in sina synpunkter till kommunen.

Granskningsutlåtande

Ett granskningsutlåtande upprättas där inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras. Om planförslaget ändras väsentligt görs en ny granskning.

ANTAGANDE

Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige.

Prövning

De som skriftligt framfört sina synpunkter under granskningsskedet men inte fått sina synpunkter tillgodosedda har rätt att överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen. Överklagandet sänds sedan till den instans som fattat beslutet. Överklagandetiden är tre veckor från det att beslutet anslogs.

LAGA KRAFT

Planen vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat planen, eller när länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva planbeslutet. I de fall då beslutet överklagats skall tvisterna lösas innan planen vinner laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft kungörs det av kommunen i ortstidningen.

BAKGRUND

Inkommen förfrågan av Nicklas Magnusson om upphävande av del av detaljplan för att möjliggöra sammanslagning av fastigheten Nissafors 1:99 med del av fastigheten Nissafors 1:221 som Magnusson har köpt av Isabergs golfklubb

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att upphäva delar av detaljplanen som medger golfbaneändamål då Magnusson ämnar nyttja fastigheten som skogsfastighet med brukningsskog. Markytan är idag oexploaterad och används idag som brukningsskog. Upphävandets syfte är därför enbart att möjliggöra en sammanslagning av fastigheterna Nissafors 1:99 och 1:221 och behålla nuvarande användning av marken.

PLANDATA

Läge och areal

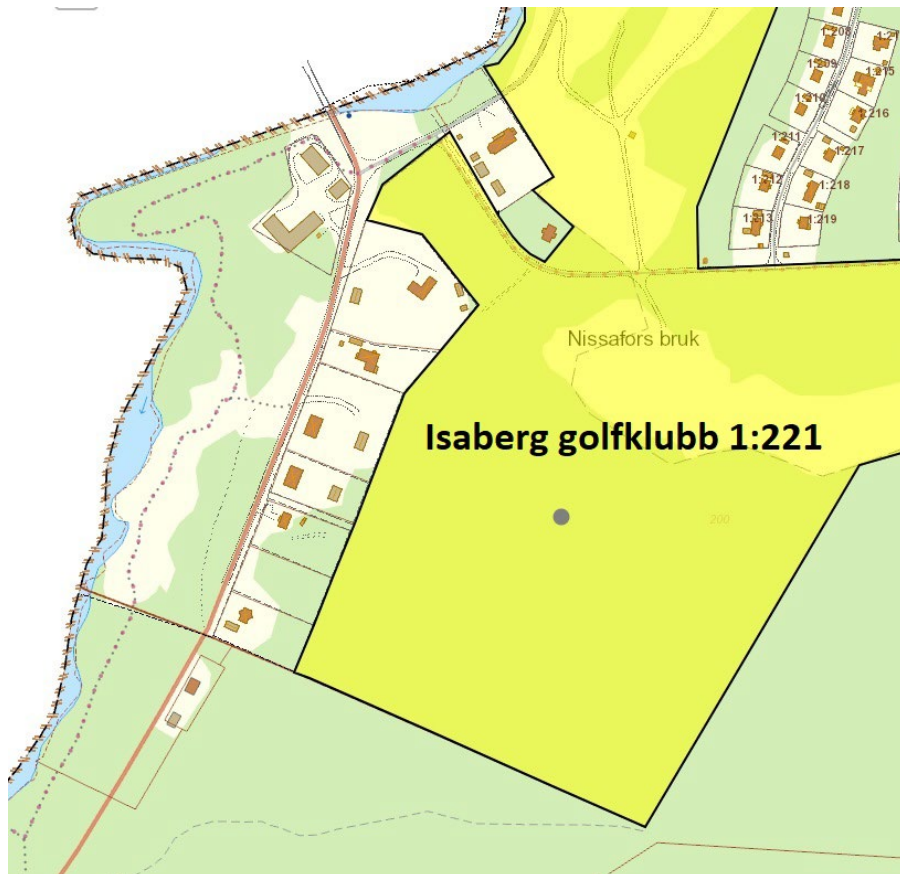
Planen omfattar södra delen av Isaberg Golfklubb. Området ligger i Gnosjö kommuns nordvästra del, på gränsen till Gislaveds kommun, strax över 3 km norr om samhället Nissafors och har en areal på cirka 90 500 m².



Planområdets placering

Markägförhållanden

All mark inom planområdet tillhör fastigheten Nissafors 1:221 som ägs av Isaberg Golfklubb. Då upphävandet vinner laga kraft kommer det upphävda området att övergå till Nicklas Magnussons ägo enligt köpeavtal med Isabergs Golfklubb.



Isaberg Golfklubb, Nissafors 1:221

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

De områden som pekas ut som **riksintresse** för **friluftsliv** har stor betydelse för människors utevistelse. I dessa områden ska kommunernas detalj- och översiktsplanering ta hänsyn till friluftslivet. Planen innebär inga förändringar av förutsättningarna för friluftsliv i Isabergsområdet. Delen som upphävs kommer att förbli brukningsskog där normal allemansrätt gäller.

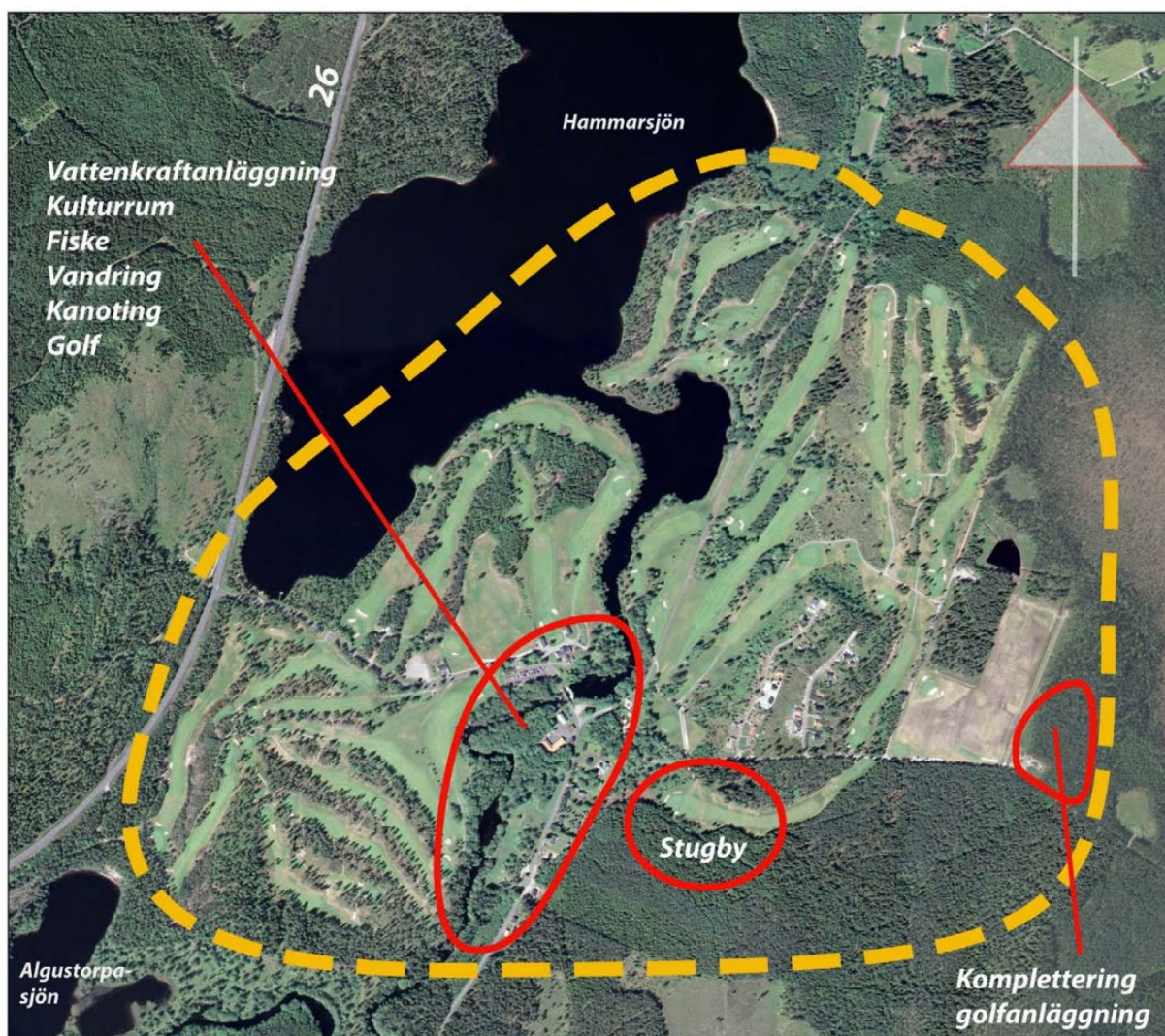


Utdrag ur Översiktsplan som visar riksintresse i anslutning till planområdet (röd ring).

Gällande översiktsplaner

I december 2012 antog Gislaveds kommun och Gnosjö kommun en gemensam fördjupad översiktsplan för Isabergsområdet. Syftet med planen är att förstärka och bibehålla karaktären men ändå ge möjligheten för utveckling. I den fördjupade översiktsplanen finns en utvecklingsidé där man i områdets västra del, i anslutning till befintlig damm, kan anlägga ett mindre vattenkraftverk. I anslutning till ett sådant vattenkraftverk finns potential att anlägga ett "kulturum" med syfte att beskriva Gislaveds och Gnosjö's industrihistoria. Upphävandet försvårar inte möjligheterna att anlägga sådana anläggningar i området.

Strax norr om området för upphävande har man pekat ut potentiellt område för etablering av stugby. Upphävandet av del av planen försvårar inte möjligheten att bygga stugor i området.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Den del av detaljplan som upphävs tillhör detaljplanen Nissafors 9 (laga kraft 1990-07-04).



Gällande detaljplaner inom eller i anslutning till kommande plan.



Detaljplan Nissafors 9

Kvartersmark

Y Golfbana

UTNYTTJANDEGRAD

e3 Endast förråd och andra mindre byggnader med en byggnadsarea på högst 20 m² och en nockhöjd av max 5m, som erfordras för golfbanans verksamhet, får byggas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

· · · · · Marken får inte bebyggas

x x x Markarbeten får inte utföras

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Marken i planområdet är idag naturmark, främst skogsmark. Gran är det dominerande trädslaget men även björk och rönn finns inom planområdet. Granskogen är i dagsläget äldre och tänkt att avverkas.



Nuvarande markanvändning

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Nissafors järnbruks betydelse för den industriella utvecklingen i Gislaved och Gnosjö kan inte underskattas. Härifrån gick stångjörn för export via västsvenska hamnar, och härifrån kom järn som bearbetades vidare i tråddragerierna. Taberg försåg bruket med järnmalm som blandades med sjö- och myrmalm. Blandningen gav ett segt järn som var lämpligt bland annat för tråddragning, något som visas hos Töllstorps Industrimuseum i Gnosjö.

Av brukets industribyggnader återstår två magasinbyggnader av trä på södra sidan av Nissan. Den äldsta är uppförd 1860 och vid infarten från söder finns två f.d. smedbostäder från omkring 1870. Vidare finns disponentvillan från 1900-talets början, uppförd med jugendpräglad vit putsfasad samt en förvaltarbostad från omkring 1870 med liggande vit och stående panel.

På norra sidan forsen ligger f.d. rättarbostaden och en byggnad med f.d. bruksarbetarbostäder bevarade. Flygelbyggnaderna till den numera rivna bruksherrgården finns bevarade. Huvudbyggnaden byggdes 1855–1857 och revs 1963 av ägaren Svenska Gummifabriks AB. I området för bruksherrgården har troligen en äldre föregångare varit uppförd. 1989 invigdes klubbhuset på Isaberg Golfklubb. Byggnaden ligger i stort sett på samma plats som den tidigare herrgårdsbyggnaden.

Isaberg golfbana är belägen i anslutning till Nissan och Hammarsjön. Av de 36 hålen ligger 18 hål i Gnosjö kommun och 18 i Gislaveds kommun. Till anläggningen hör ett träningsområde. En stugby på Gnosjösidan började byggas under 80-talet. Permanentbebyggelse av både äldre och nyare datum finns på Gnosjösidan. Golfklubben har varit ägare till fem hus på Gnosjösidan som hyrs ut till gäster.



Nissafors bruk

Hydrologi

Närmsta stora vattensamling är Hammarsjön, som är sammanbunden med Nissan. Vid översvämningar stiger vattennivån i Nissan så mycket att landområden som normalt är torra ställs under vatten. Höga vattennivåer och kraften hos framforsande vatten kan orsaka stora skador på bebyggelse och infrastruktur. Ett förändrat klimat kan leda till ännu större påverkan. Ökad nederbörd i form av regn och snö kommer leda till ökad risk för översvämningar. Normalvattennivån i Nissandalgången ligger enligt grundkarta på ca +156. 28 april 1970 var högsta uppmätta vattenståndet 158,8 meter (RH70). Ett beräknat 100-årsflöde ligger på 160,9 (RH70) och risken för att detta skall inträffa inom en 100-års-period är c:a 63 %. Hammarsjön ligger cirka 164,5 m ö h. Planområdet som upphävs ligger på en höjd mellan +175 och +205 m ö h och bedöms därför ligga på betryggande höjd i förhållande till Nissan och Hammarsjön.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Strax väster om planområdet finns äldre byggnader från Nissabruks järnbruk. Byggnaderna kommer inte påverkas av upphävandet.

Strax norr om området finns en fossil åker. I dagsläget är stora delar av den fossila åkern bebyggd, och upphävandet bedöms inte ha någon påverkan på aktuell fornlämning.

Hotade arter

Inga hotade arter är dokumenterade i området.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom området. På intilliggande fastigheter finns bostäder.

Skyddsvärda träd

Inga skyddsvärda träd finns inom planområdet.

Vatten

Upphävandet innebär ingen fysisk förändring på befintlig plats och då området förblir skogsmark bedöms riskerna med regn och övrigt vatten som oförändrade.

Mark och terräng

Marken i området är idag ianspråktagen av brukningsskog. Marknivån inom området ligger mellan +175 och +205 m ö h.

Geologi

Enligt SGU består marken i planområdet främst av jordarten sandig morän på en berggrund av granit. Det uppskattade jorddjupet är 20-50 meter.

Ras, skred och erosion

Ingen risk för ras, skred och erosion.

Intilliggande fastigheter

I öster och söder gränsar planområdet till Algustorp Norregården, fastighetsbeteckning Algustorp 1:2, vilken är taxerad som jordbruksenhet. I väster gränsar området till ett flertal småhusenheter och tomtmarker med fastighetsbeteckning Nissafors 1:99, 1:161, 1:137, 1:104, 1:171, 1:172 och 1:173. Fastigheterna ägs av privatpersoner.

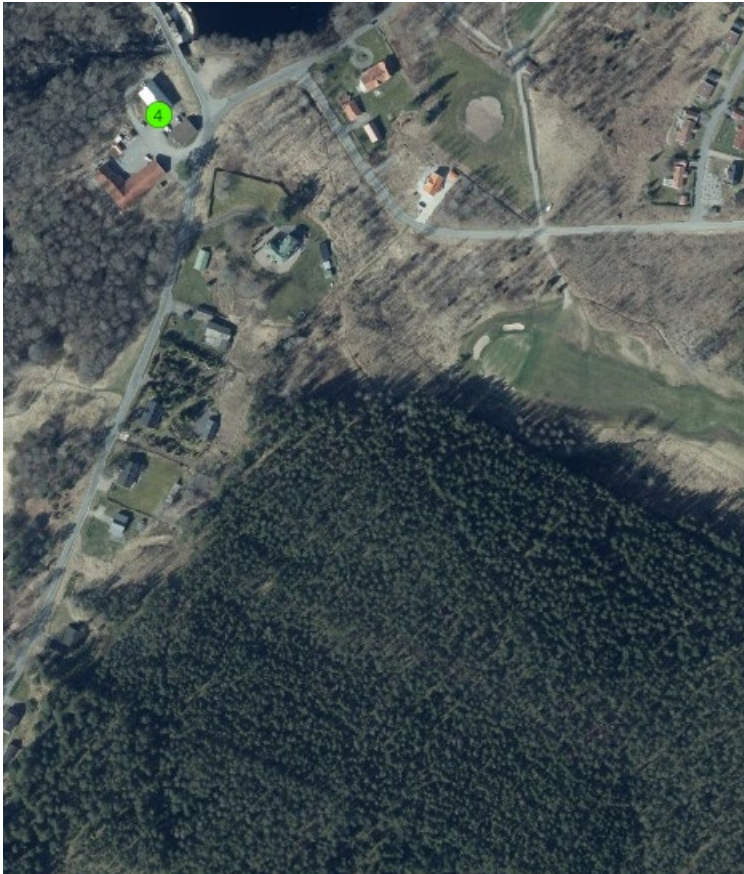
I norr gränsar området till Nissafors 1:199 som är taxerad som industrienhet och ägs av Brukets samfällighetsförening. Fastighet Nissafors 1:199 omsluter i sin tur ett flertal småhusenheter. En mindre del av området gränsar även till småhusenheterna Nissafors 1:259 och 1:21 som ägs av privatpersoner. Den nordvästra delen gränsar mot fastigheten Nissafors 1:101 som ägs av Stiftelsen Isabergstoppen.

Omgivningsbuller

Upphävandet innebär inga förändringar i bullernivåer.

Förorenade områden

Inom planområdet finns inga förorenade områden. Strax nordväst om planområdet finner man Nissafors bruk där det tidigare fanns ett järnbruk och massaindustri. Området har riskklassning 4 och ligger höjdmässigt betydligt lägre än planområdet. Utifrån de aspekterna bedöms det inte utgöra någon risk för planområdet.



Förorenat område i närheten av planområdet (markerat med en grön 4:a)

STRANDSKYDD

Upphävandet berör inte strandskyddet.

VÄGAR OCH TRAFIK

Infrastruktur: Vägar, järnvägar

Upphävandet innebär inga förändringar på vägnät och trafik i eller i anslutning till området.

DETALJPLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Miljö kvalitetsnormer

Det bedöms att upphävandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas.

Naturmiljö

Marken används idag som naturmark och upphävandet innebär ingen ändring av befintlig användning.

Vägtrafikbuller

Upphävandet innebär inga ändringar i vägtrafikbuller

Risker

Inga risker kan identifieras utifrån ett upphävande.

KONSEKVENSER

Upphävandet innebär att mark tidigare planlagd för golfbana blir oplanerad och kan nyttjas som vanlig brukningsskog. Ytan som upphävs har hela tiden använts som brukningsskog och Golfbanan har inga avsikter att expandera verksamheten till det upphävda området. Upphävandet får därför inga reella konsekvenser och områdets karaktär kommer att bibehållas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med förenklat förfarande.

| | |
|-----------|--------------------------------|
| Dec 2024 | Samråd |
| Mars 2025 | Antagande av kommunfullmäktige |
| Maj 2025 | Laga kraft |

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Arbetsorganisation

Detaljplanen tas fram av Gnosjö kommun.

Plankostnader

Plankostnader betalas av beställaren.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Eventuell fastighetsbildning söks av exploatören/markägaren. Ansökan om lantmåteriförrättning sker hos lantmåterimyndigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elias Bengtsson

Ylva Folkesson

Planarkitekt

Planarkitekt

