



Detaljplan för ISABERGSOMRÅDET

del av fastigheten Vik 1:97
och Bjärsved 5:40 m.fl.
i Hestra

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS
2010:900) november 2022

Planens beteckning	– H33
Antagen av Kf	– 26 januari 2023
Vunnit laga kraft	– 24 februari 2023
Genomförandetiden slut	– 24 februari 2033



Så här görs en detaljplan



Uppdrag

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. På ansökan från till exempel fastighetsägare eller beställning från tekniska kontoret beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan ska arbetas fram.



Samrådsremiss

Den första planskissen utarbetas. Den sänds till berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Förslaget ställs ut i kommunhuset och lokalt på till exempel bibliotek. Ett samrådsmöte anordnas.



Samrådsredogörelse

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren.



Granskning

Det nya förslaget ställs ut för granskning. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Berörda underrättas med brev. Granskningstiden är normalt 3 veckor. Under tiden kan anmärkningar framföras skriftligen till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter granskningstiden skickas till de som inte fått sina anmärkningar tillgodosedda.



Godkännande

Planförslaget godkänns av bygg- och miljönämnden.



Antagande

Planförslaget antas av kommunfullmäktige.

Överklagande

Antagandet anslås på kommunens anslagstavla. De som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagan skickas till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved.



Laga kraft

Beslutet om antagande vinner laga kraft när tiden för överklagande har gått ut och ingen valt att överklaga planen. Länsstyrelsen kan på eget initiativ pröva och upphäva beslutet. Om planen överprövas vinner planen laga kraft först då ärendena är avgjorda och planen godkänd.

Innehållsförteckning

1. Handlingar	4
2. Sammanfattning.....	5
2.1 Planförslag	6
3. Planbeskrivning.....	8
3.1 Planens syfte och huvuddrag	8
3.2 Plandata.....	8
3.3 Markägoförhållanden.....	8
3.4 Tidigare ställningstaganden	9
3.4.1 Översiktsplaner	9
3.4.2 LIS-Planen (underlagshäfte till ÖP16)	10
3.4.3 Riksintresse och naturreservat	10
3.4.4 Detaljplaner	12
3.4.5 Upphävandet av H28	13
3.4.6 Upphävandet av Ö6	13
3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	14
3.5.1 Natur	14
3.5.2. Strandskydd	18
3.5.3 Geotekniska förhållanden	19
3.5.4 Förorenad mark	20
3.5.5 Fornlämningar och kulturminnen.....	21
3.5.6 Bebyggelse.....	24
3.5.7 Gator och trafik	28
3.5.8 Teknisk försörjning	34
3.5.9 Påverkan på närmiljön	39
3.6 Miljö, hälsa och säkerhet	40
3.6.1 Miljökvalitetsnormer.....	40
3.6.2 Rekreativa och sociala aspekter	42
3.6.3 Barnperspektiv	42
3.6.4 Brand- och explosionsrisk	42
3.6.5 Översvämningsrisk.....	43
3.6.6 Erosion, stabilitet och slamströmmar	43
3.6.7 Rasrisk.....	45
3.7 Plankarta och planbestämmelser	48
3.7.1 Användning av mark och vatten.....	50
3.7.2 Egenskapsbestämmelser	51
3.8 Genomförandefrågor	55
3.8.1 Organisatoriska frågor	55
3.8.2 Ekonomiska frågor.....	56
3.8.3 Tekniska frågor	56
3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor.....	57
3.9 Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande.....	59
3.10 Medverkande.....	61

I. Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Översiktlig geoteknisk undersökning
- Bilaga 3 – Trafikutredning
- Bilaga 4 – Riskutredning
- Bilaga 5 – Naturvärdesinventering
- Bilaga 6 – Vatten- och avlopp utredning
- Bilaga 7 – Dagvattenutredning
- Bilaga 8 – Arkeologisk utredning
- Bilaga 9 – Miljöhistorisk inventering
- Bilaga 10 – Kulturmiljö och kulturvärde för tornet på Isaberg
- Bilaga 11 – Konsekvensanalys för mountainbikeleder på annans mark
- Bilaga 12 - Rapport om risk för blocknedfall, jordras och bergras



Gislaveds kommun



fig. 01

2. Sammanfattning

Beställare av detaljplanen är Stiftelsen Isabergstoppen som äger marken inom planområdet. Beställarens önskemål är att den nya detaljplanen ska möjliggöra utvecklingen av befintlig fritidsverksamhet inom området som ett viktigt besöksmål i regionen. Planområdet omfattar cirka 30 hektar som idag består av ianspråktagen mark och även av orörd skogsmark.

STADGAR

för

STIFTELSEN ISABERGSTOPPEN

"Stiftelsen har till ändamål att inom Norra Hestra, Öreryds, Valdshults och Stengårdshults församlingar av Gislaveds kommun samt Källeryds församling av Gnosjö kommun förvärva och/eller arrendera fastigheter i syfte att därå uppföra och förvalta friluftsanläggningar såsom friluftsgård, fritidsbyar, skidbanor, liftar, campingplatser, badplatser m.m. samt att inom Stiftelsens område verka för friluftslivets utveckling."

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utökning av befintliga anläggningar: stugby, camping, restaurang, samt till byggnation av nya anläggningar såsom sportcenter, hotell och även flera parkeringsytor. Inom detaljplanen ska avfarten från väg 26 samt intern trafiken studeras och förbättras och nya trafiklösningar till Isaberg camping och stugby föreslås. Hänsyn tas till olika faktorer som påverkar detaljplanens utformning: naturreservatet

Isaberg, naturvärdena som finns inom området, närheten till väg 26 och riskerna som detta innebär, kulturmiljö, arkologiska fornlämningar samt miljö och infrastruktur.

Fritidsanläggningen är belägen ca 1 km sydöst om Hestra och ca 15 km nord om Gislaved, utmed riksväg 26. Området omfattas av riksintresse friluftsliv och ligger delvis inom naturreservatet Isaberg.

Isaberg har en lång tradition som turistområde. Sedan 1920 talet har området varit en känd och väl utnyttjad friluftsanläggning för skidåkning, vandring, camping mm. I området kring Isaberg finns attraktiva verksamheter som bland annat Isabergs golfbana och kanotleden längs Nissan. Här finns också kvalitéer så som sjöar och en vacker natur som lockar både turister och boende.

Detaljplaneförslaget är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Isabergsområdet (2012, Gislaveds kommun och Gnosjö kommun), samt med översiktsplanen ÖP 16 och dess underlag "Landsbygdsutveckling i strandnära lägen" (LIS 2016). Detaljplanen prövas med ett s.k. utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Det innebär att detaljplanearbetet är indelat i flera skeden och möjlighet finns för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet, samt att planen antas av kommunfullmäktige.



Flygfoto över Isabergsområdet från sydöst

fig. 02

2.1 Planförslag

Planförslaget grundas på fastighetsägaren framtidsbild av utveckling inom området. En vision som är även i enlighet med den gällande fördjupad översiktsplanen för Isabergsområdet.

Detaljplanen ska möjliggöra uppförande av nybyggnation i form av sportcenter, hotell, stugor, serveringslokal på bergens topp, samt nya parkeringar och servicebyggnader. Planförslaget ska även tillåta utökning av befintliga friluftslivsanläggningar med nya ställplatser för husbilar, klättertorn och nya vandrings- och cykelleder. Tillbyggnation och expansion av restaurang Höganloft möjliggörs genom planförslaget. De nya byggnaderna och funktionerna ska placeras utspridda inom området, med hänsyn till naturvärdena som finns på platsen. De ska utgöra ett rimligt komplement i form och funktion till de befintliga anläggningarna och till övriga landskapsbilden.

Värdefulla naturytor inom planområdet blir skyddade i detaljplanen som naturmark eller kvartersmark där marken inte får förses med byggnad. Några skogsytor planeras tas i anspråk för att möjliggöra byggnation av de planerade funktionerna och parkeringarna.

Tornet på Isabergstoppen skyddas med en varsamhetsbestämmelse och dess kultur- och socialvärde kommer på så sätt säkerställas.

Ett nytt hotell med tillhörande parkeringar planeras i norra kanten av planområdet. Stugbyn kompletteras med ytterligare ca 50-60 stugor i samma skala och utspridning som de befintliga stugorna. En ny byggnad, kallad "sportcenter" i två våningar föreslås nordöster om befintlig camping. Byggnaden ska inrymma lokaler för personal samt servicefunktioner och tillfälligt boende inriktade till besökare. De nya byggnaderna tillåts bebyggas i maximalt 5 våningar (hotellet i norra området), respektive i högst 2 eller 3 våningar (de övriga föreslagna byggnaderna).

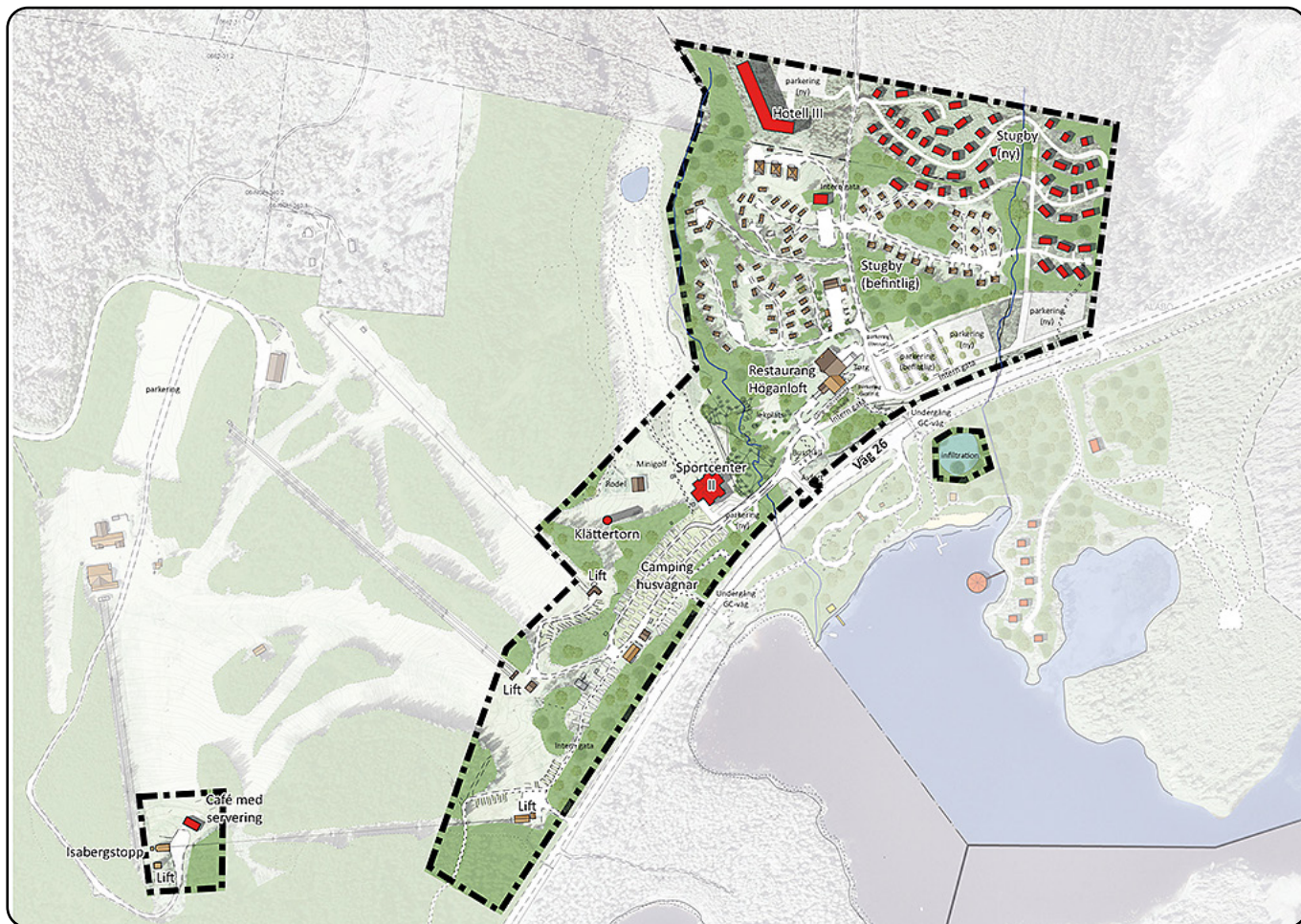
Nya avfartslösningar som kommer förbättra trafiksäkerheten och tillkomligheten in- och utifrån området föreslås. Nya parkeringar som kommer lösa dagens parkeringsbrist och framtida behovet föreslås anläggas öster om huvudparkeringen.

Marken inom planområdet planläggs som kvartersmark samt allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.



Befintlig markanvändning inom området

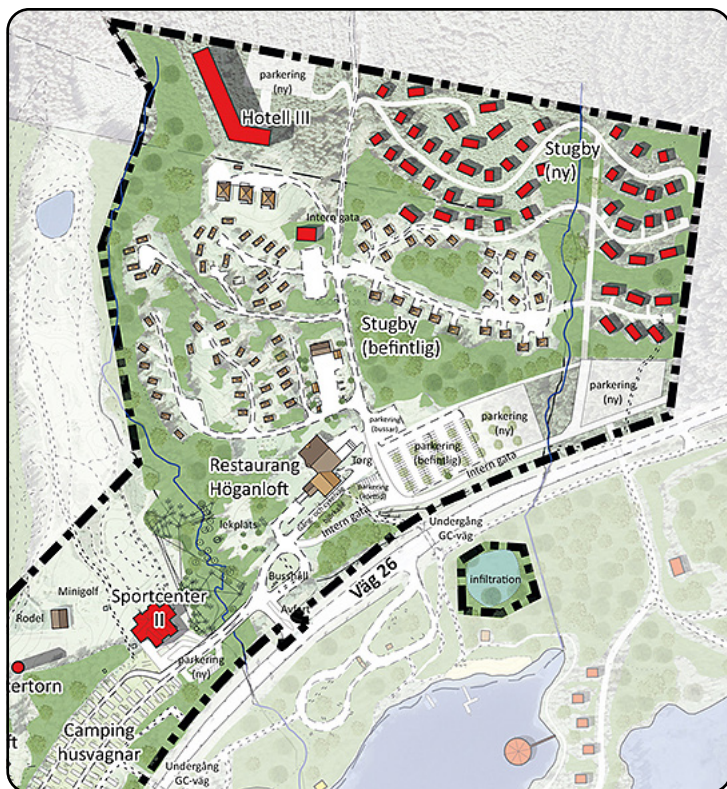
fig. 03



Illustrationsbild önskad utveckling

fig. 04

----- Planområde



Illustrationsbild över stugbyn

fig. 05



Illustrationsbild över campingen och Isabergstoppen

fig. 06

Detaljplan för Isabergsområdet

del av fastigheten Vik 1:97 och Bjärsved 5:40 m.fl. i Hestra

Gislaveds kommun, Jönköpings län

3. Planbeskrivning

3.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till utveckling av fritidsverksamheten inom området, genom utökning av befintliga anläggningar samt byggnation av nya.

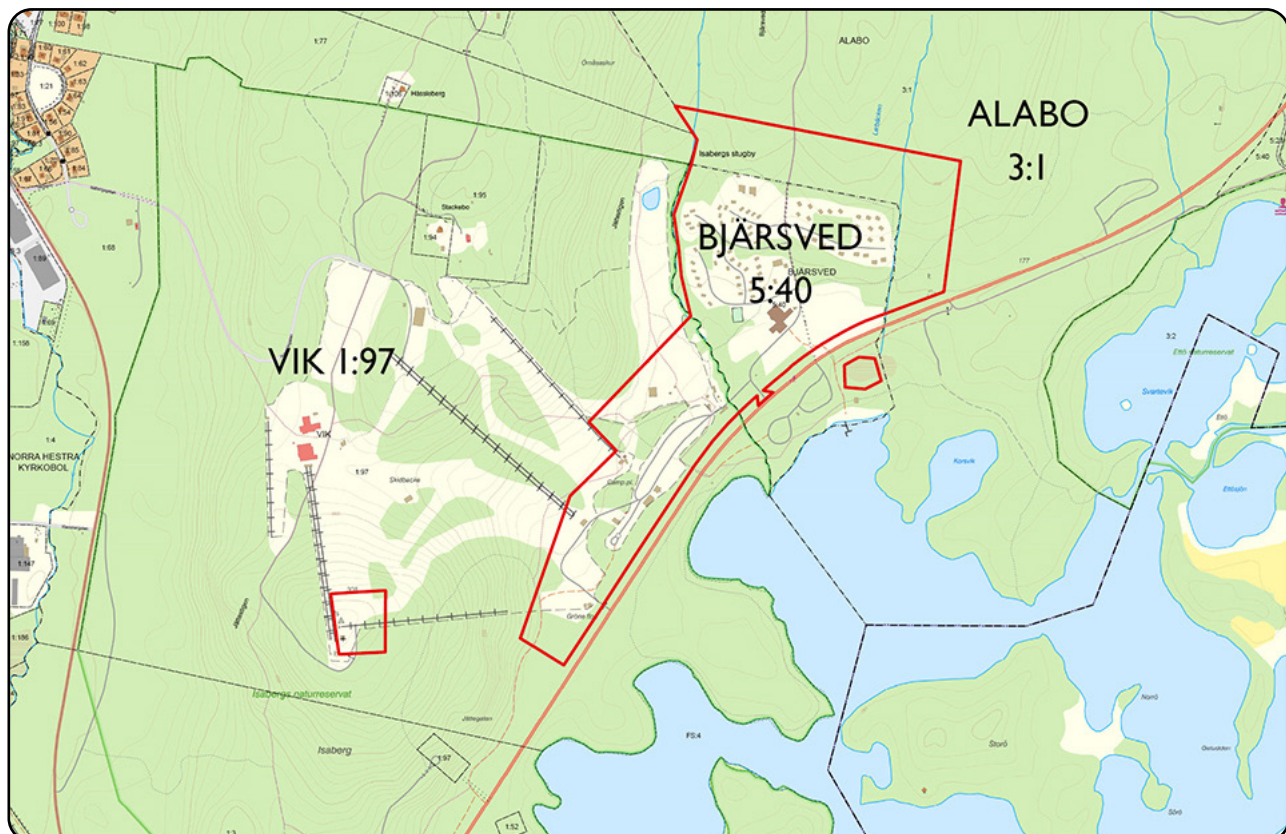
Planen möjliggör för huvudsakligen anläggningar för friluftsliv och camping, besöksanläggningar och verksamheter för tillfällig vistelse. Syftet med planen är också att lösa trafikproblematiken inom området och avfarten från väg 26. Hänsyn ska tas till olika faktorer som påverkar detaljplanens utformning, såsom naturreservatet Isaberg, naturvärdena som finns inom området, närheten till väg 26 och riskerna som detta innebär, kulturmiljö, arkeologiska fornlämningar samt miljö och infrastruktur.

3.2 Plandata

Planområdet är belägen inom Isabergsområdet, ca 1 km sydöst om Hestra tätort och ca 15 km nord om Gislaved tätort, utmed riksväg 26. Planområdet består av del av fastigheten Vik 1:97, del av fastigheten Bjärsved 5:40 samt del av fastigheten Alabo 3:1. Området avgränsas av väg 26 i sydöst och av Isabergsmassivet i väster. Hela planområdet omfattar en yta på cirka 30 hektar.

3.3 Markägoförhållanden

Markägoförhållanden framgår av bifogad fastighetsförteckning. Stiftelsen Isabergstoppen äger all mark som ingår inom planområdets areal: del av fastigheten Vik 1:97, del av fastigheten Bjärsved 5:40 samt del av fastigheten Alabo 3:1.



Karta över planområdet med fastigheter

fig. 07

3.4 Tidigare ställningstaganden

3.4.1 Översiktsplaner

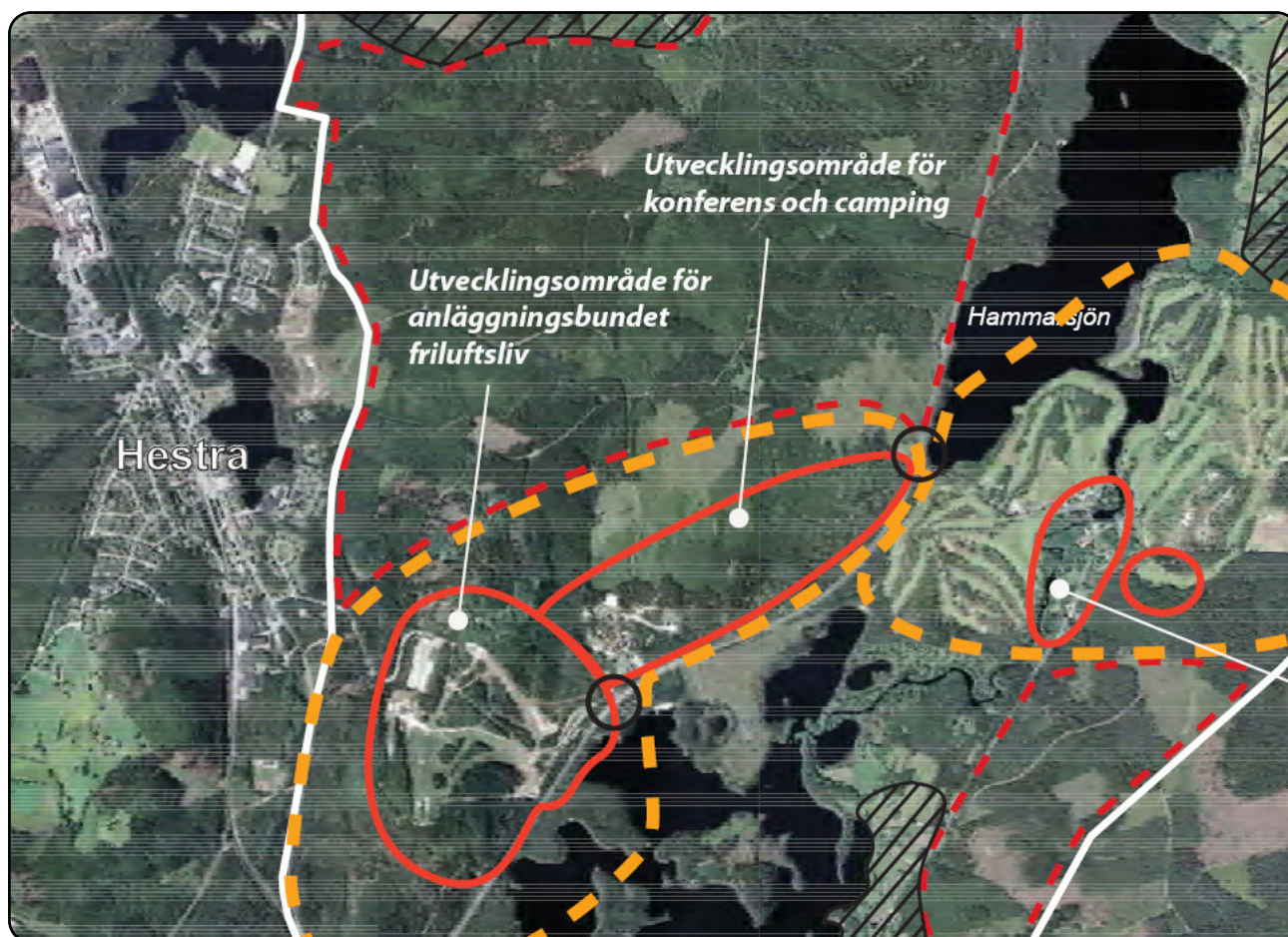
Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Isabergsområdet antogs av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun och Gnosjö kommun 2012. Här anges del av Isabergsområdet som ligger inom naturreservatet som "utvecklingsområde för anläggningsbundet friluftsliv". Den fördjupade översiktsplanen pekar ut ett möjligt område för utveckling av turistnäring, konferens och camping utanför naturreservatet som omfattar befintliga Isabergs stugby och även mark utmed väg 26 nordöst om planområdet.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Denna detaljplan bedöms av intresse för allmänheten och därför planläggs med utökat planförfarande.

Utdrag ur FÖP för Isabergsområdet:

"Området ska fortsätta att utvecklas för turism året runt och som lockar besökande från Europa och större delen av Sverige."

"Isabergsområdet utvecklas med ytterligare boendemöjligheter i form av hotell, ny campingplats och nya stugor. På toppen byggs en kaffeservering till vilken man kan göra utflykt med hjälp av en av sittliftarna. Fler aktiviteter utvecklas i och i anslutning till Algustorpasjön."



Fördjupad översiktsplan för Isabergsområdet
Antagen av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun Kf § 183 2012-12-13
Antagen av kommunfullmäktige i Gnosjö kommun Kf § 144 2012-12-20

fig. 08

3.4.2 LIS-Planen (underlagshäfte till ÖPI6)

Runt Algustorpasjön råder strandskydd. Detta är i dagsläget utökat från normala 100 till 200 meter på land och 200 meter ut i vattnet räknat från strandlinjen.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) ska översiktsplanen ge vägledning om vilka områden som är aktuella för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, eller så kallat LIS. LIS-planen för Isaberg området (underlagshäfte till ÖP16) pekar ut som LIS område ett område i direkt anslutning till Isabergs stugby. En liten yta av LIS-området ingår i planområdet.

Utdrag ur LIS planen:

"LIS-området Isaberg ligger i direkt anslutning till Isabergs Stugby och innehåller kanotrastplats, badplats och Trafikverkets rastplats i anslutning till väg 26. Området avgränsas i väster av Isabergs naturreservat och sträcker sig i öster fram till Korsviken och lämnar därmed en skyddszon mot Natura 2000-området och naturreservatet Ettö. Vid framtida åtgärder i området ska särskilda utredningar om hotade växtarter göras. Direkt intrång i Korsviken bör undvikas. Särskild hänsyn måste tas så att Natura 2000-områdets bevarandestatus inte påverkas vid åtgärder i LIS-området."

3.4.3 Riksintresse och naturreservatet Isaberg

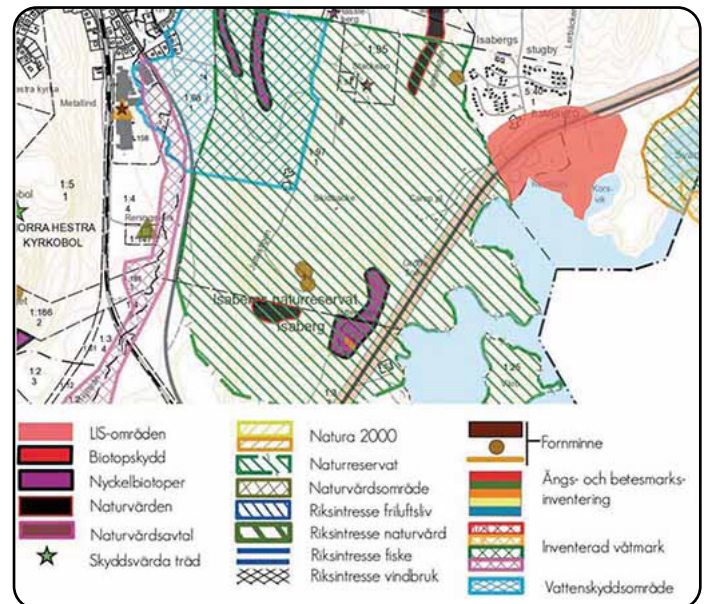
Riksintresse väg

Området gränsar till Nissastigen (väg 26) som klassas som riksintresse väg. Detta innebär att vägen ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt och är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Vägen är viktig för långväga persontransporter och har stor strategisk betydelse för utvecklingen av handeln. Vägen ingår även i det rekommenderade vägnätet för farligt gods.

Riksintresse friluftsliv

Områden kring Isaberg Mountain Resort samt Isaberg Golf omfattas av riksintresse för friluftsliv, vilket innebär att de har stor betydelse för människor utövande.

Inom riksintresseområdet ligger naturreservaten Ettö, Isaberg och Värö. I sjöarna Norra Gussjö, Hammarsjön, Algustorpasjön, Ettösjön samt i delar av Nissan finns möjlighet för bad, fiske och kanotning. I hela området går flera leder, stigar och spår, bland annat Gislavedsleden, Bjärsvedsleden och Järnbärläden.



Utdrag ur LIS-plan för Isabergsområdet (2016)

fig. 09

Isabergsområdet ger mycket goda förutsättningar att bedriva olika slags friluftsliv året om. Här finns anläggningar och service såsom skidanläggning, golfbana, stugby, campingplats, badplats, vandringsleder samt försäljning av fiskekort. Områdets värden för friluftslivet är knutna till Isabergstoppen med det omgivande sjö- och skogslandskapet som erbjuder fina naturupplevelser samt de anläggningar för friluftslivet som finns i området. Ett stort antal människor besöker varje år Isaberg och utnyttjar friluftsläggningen och det är också många besökare som utnyttjar möjligheten att ströva i skogen och uppleva växt- och djurlivet. Det är viktigt att kunna utveckla friluftslivet i Isaberg samtidigt som naturvärdena bevaras.

Naturreservat Isaberg

Länsstyrelsen i Jönköpings län har år 2004 förklarat området Isaberg som naturreservat i syfte att tillgodose friluftslivets intressen. I kombination med friluftslivets intressen är syftet att även naturvärdena ska bevaras och utvecklas. För att tillgodose syftet med reservatet har Länsstyrelsen beslutat om områdesskydd och angivit tre typer av olika föreskrifter som ska gälla inom naturreservatet samt en skötselplan som fastställer de mål och riktlinjer för området långsiktiga vård. Delar av området har höga naturvärden som behöver skyddas mot avverkning och bortransport av död ved.

Ytor inom planområdet som omfattas av naturreservat och påverkas av dess föreskrifter och skötselplan är friluftsområdet vid campingen samt utsiktstornet på toppen (se fig.10). Dessa ingår i skidbacksområdet (skötselområde 3 enligt Länsstyrelsens skötselplan), i centrala delen av reservatet där anläggningarna för skidåkning och övriga anordningar för friluftslivet ligger.

Inom skötselområdet finns inga särskilda föreskrifter för skogsbruket, annat än vad som gäller enligt skogsvårdslagen. Skidbackarna är den friluftsanläggning som dominerar, men det finns även cykel- och vandringsleder, campingplats, grillplatser, utsiktstorn, vindskydd, bergsklättring och äventyrsturism i reservatet. Inom dessa delar av planområdet gäller, kopplade till naturreservatet Isaberg, följande föreskrifter om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden:

1. det är förbjudet att bedriva täkt av något slag och
2. det är förbjudet att använda kemiska bekämpningsmedel."

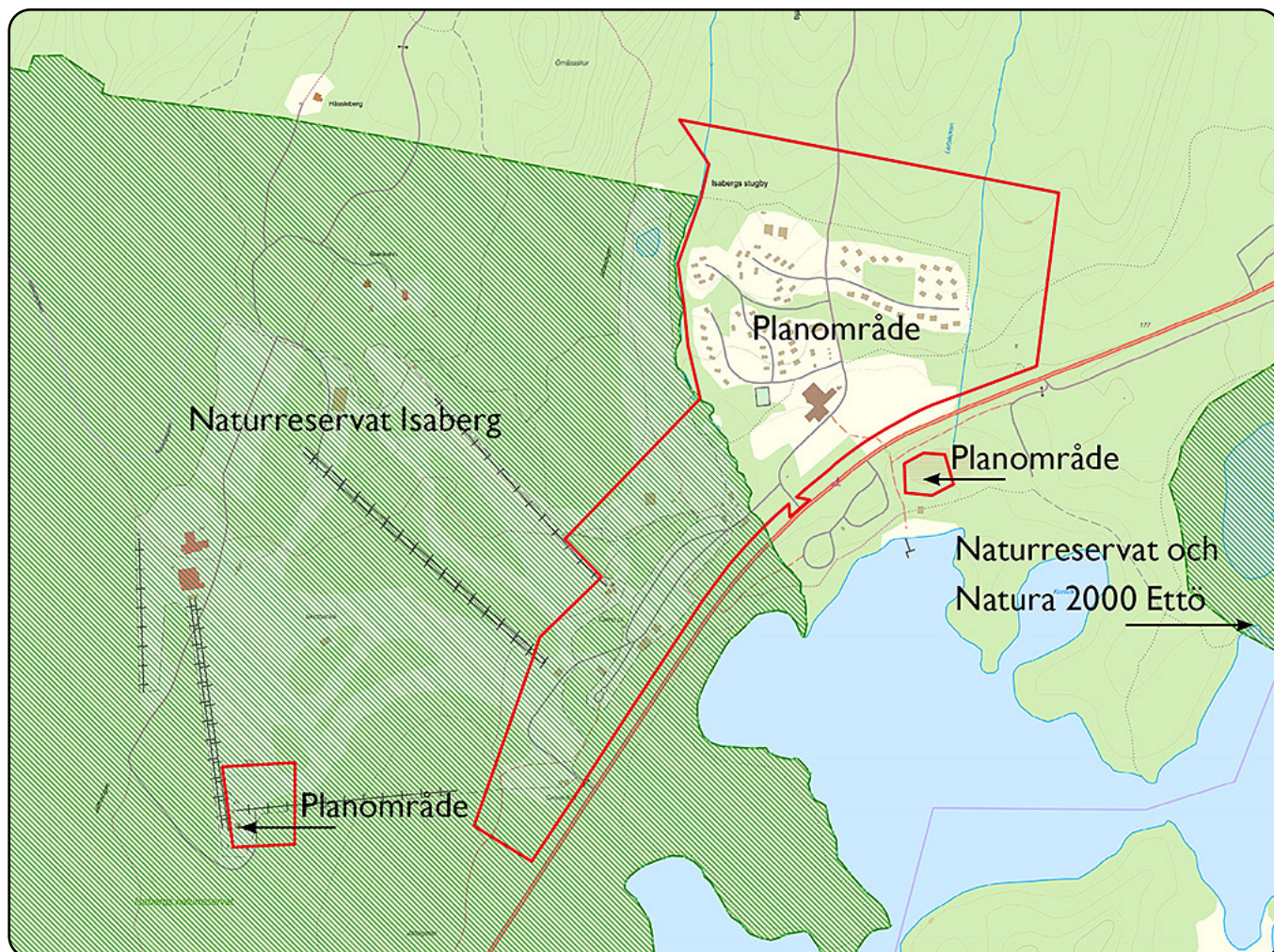
Dessutom gäller föreskrifter för allmänhet och sakägare om rätten att färdas och vistas inom reservatet och om ordningen i övrigt inom reservatet. Dessa listas nedan.

"Utöver vad som annars gäller är det förbjudet att:

1. fälla eller på annat sätt skada levande eller döda, stående eller liggande träd eller buskar;
2. störa djurlivet genom närgånget uppträdande vid t.ex. spelplats, fågelbo eller gryt;

3. framföra motordrivet fordon annat än på befintliga vägar;
4. parkera annat än på anvisad parkeringsplats;
5. ställa upp husvagn eller husbil annat än på anvisad campingplats;
6. tälta annat än på anvisade platser;
7. elda annat än på anvisade platser;
8. cykla eller rida annat än på befintliga vägar eller anvisade platser;
9. medföra okopplad hund eller annat lösgående husdjur;
10. sätta upp tavla, skylt, inskrift, affisch eller därmed jämförlig anordning;
11. klättra i berg. Undantag gäller för klättring i organiserad form mellan 1 september och 31 december samt året runt i och i anslutning till det berggrum som finns inom skifte 2 av fastigheten Vik 1:97." (undantagsområdet ligger utanför detaljplanen).

Föreskrifterna utgör inte hinder för de åtgärder som behövs för att tillgodose syftet med reservatet och inte heller för underhållet av befintliga ledningar, vägar och anläggningar.



Karta över naturreservat

fig. 10

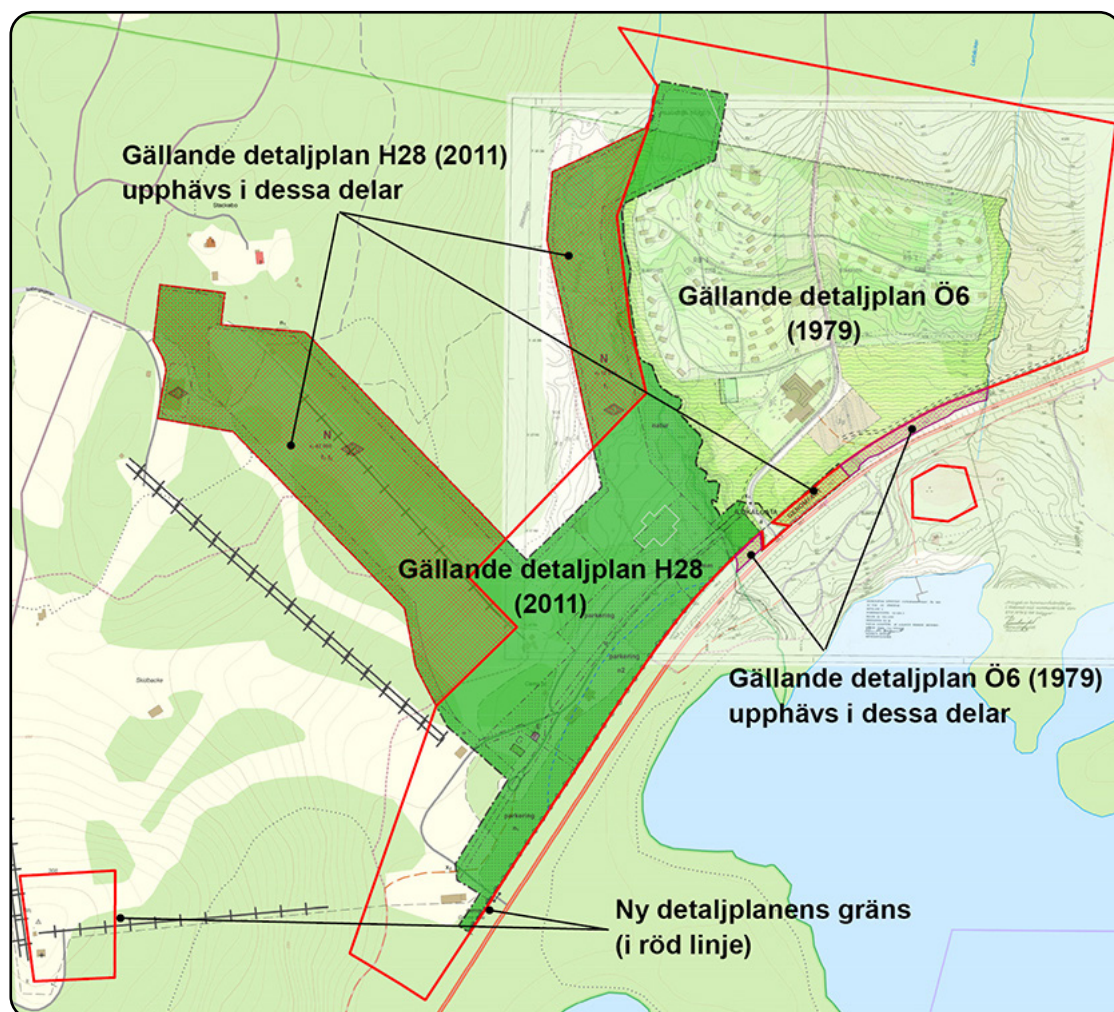
3.4.4 Detaljplaner

Inom delar av planområdet gäller två detaljplaner: detaljplan för Isabergs fritidsby - Ö6 (1979) och detaljplan för Isabergstoppen - H28 (2011).

Gällande detaljplanen för Isabergs fritidsby från 1979 (Ö6) omfattar del av fastigheten Bjärsved 5:40 väst om väg 26, där den befintliga stugbyn samt restaurangen Höganloft och parkeringen utmed väg 26 ligger. Planen möjliggör markanvändning för fritidsbostäder, serviceanläggning, parkering samt park/natur. Högsta antal våningar som tillåts i detaljplanen är en våning.

Inom detaljplanen för Isabergstoppen från 2011 (H28) inryms del av fastigheten Vik 1:97 samt en smal remsa av mark inom fastigheten Bjärsved 5:40, längs den gemensamma fastighetsgränsen. Detaljplanen möjliggör användning av marken för friluftsområde med en exploateringsgrad i största byggnadsarea av 42000 kvm i den västra delen, respektive 12000 kvm i den östra delen. Största nockhöjd för bebyggelse inom detaljplanen är 30 meter i väst respektive 15 meter i öst. Marken utmed väg 26 är bortprickad men möjliggör parkering och transformatorstation samt en damm för dagvattenhantering.

Dessa två detaljplaner är i dagsläget begränsande eller inaktuella och förhindrar den önskade utvecklingen. Inom DP Ö6 är planlagd mark som park/ planteringar/ natur redan bebyggd med parkering. DP H28 var en detaljplan som togs fram för att möjliggöra bebyggelsen av en skidome, dess byggnation aldrig genomfördes och kommer enligt fastighetsägarens aktuella planer inte att genomföras i framtiden.



Karta över sammanställning av gällande detaljplaner

fig. 11

3.4.5 Upphävandet av gällande detaljplan från 2011 (H28)

Parallellt med framtagandet av den nya detaljplanen kommer delar av gällande detaljplan H28 upphävas. Genomförandetiden för detaljplanen H28 som fick laga kraft 2011 är 15 år och utgår 2026. Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva den, på eget initiativ eller på beställning av extern exploatör. Före genomförandetidens utgång kan kommunen endast upphäva en detaljplan om ingen fastighetsägare som berörs motsätter sig det, vilket innebär att vid upphävandet har fastighetsägaren enligt lagen rätt till eventuell ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som upphävandet innebär. Ersättningen handlar i första hand om den skada upphävandet av planen kan innebära genom att fastighetsägaren inte kan utnyttja sin byggrätt. I plan- och bygglagen definieras inte vem som avses vara en fastighetsägare som berörs utan det är en bedömning som kommunen får göra sett till omständigheterna i det enskilda fallet. I detta fall har endast Stiftelsen Isabergstoppen betraktats som berörd fastighetsägare för upphävandet av gällande detaljplan, eftersom allt mark som berörs ägs av denna fastighetsägare.

Den nya detaljplanen tas fram på beställning av fastighetsägaren för att möjliggöra den önskade utvecklingen. I och med att kommunen upphäver gällande detaljplan i samtycke med fastighetsägaren ska inte fastighetsägaren kräva ersättning av kommunen.

Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Det innebär att området inte längre omfattas av en detaljplan. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt. En plan kan även upphävas genom att en ny plan antas för samma område. I aktuellt fall ska delar av detaljplanen H28 upphävas, och på dessa delar ska ett planlöst läge uppstå (se fig.11). Resterande del av gällande detaljplan omfattas av mark som planläggs på nytt och som kommer ersättas med den nya detaljplanens bestämmelser, när denna antas och får laga kraft.

Man kan inte använda samma planprocess för att både upphäva och ta fram ny plan. Det får i så fall göras som två ärenden som handläggs i parallella processer. Upphävande av detaljplan är ett beslut som blir ett eget planärende men som inte resulterar i en egen plankarta. Som underlag för beslutet och i processen ska en geografisk redovisning över vad som ska upphävas göras.

Vid upphävande av en detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som hade tillämpats om en ny detaljplan hade tagits fram. Kommunen ska tillämpa ett standard förfarande vid upphävande av detaljplanen "H28 - Detaljplan för del av fastigheterna Vik 1:97 och Bjärsved 5:40 m fl fastigheter i Hestra, Gislaveds kommun, Jönköpings län. ISABERGSTOPPEN".

3.4.6 Upphävandet av gällande detaljplan från 1979 (Ö6)

Parallellt med framtagandet av den nya detaljplanen kommer den smala remsan av mark längs väg 26 som tillhör gällande detaljplan för Isabergs fritidsby (Ö6) upphävas genom beslut i bygg- och miljönämnden. Genomförandetiden för detaljplanen har utgått. Stiftelsen Isabergstoppen betraktats som berörd fastighetsägare för upphävandet av denna gällande detaljplan, eftersom all mark som berörs ingår i fastigheten Bjärsved 5:40 och ägs av Stiftelsen. Motivering för upphävandet av gällande detaljplan på denna remsa är att den ingår i området för hänsynsavstånd till riksväg 26, vilken staten genom Trafikverket är väghållare för.

Ett förenklat standardförfarande kan tillämpas när genomförandetiden gått ut och om upphävandet av detaljplanen är: förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att det är lämpligt att tillämpa ett förenklat standardförfarande för detta upphävande, vilket innebär att kommunen inte behöver göra någon underrättelse eller granskning.

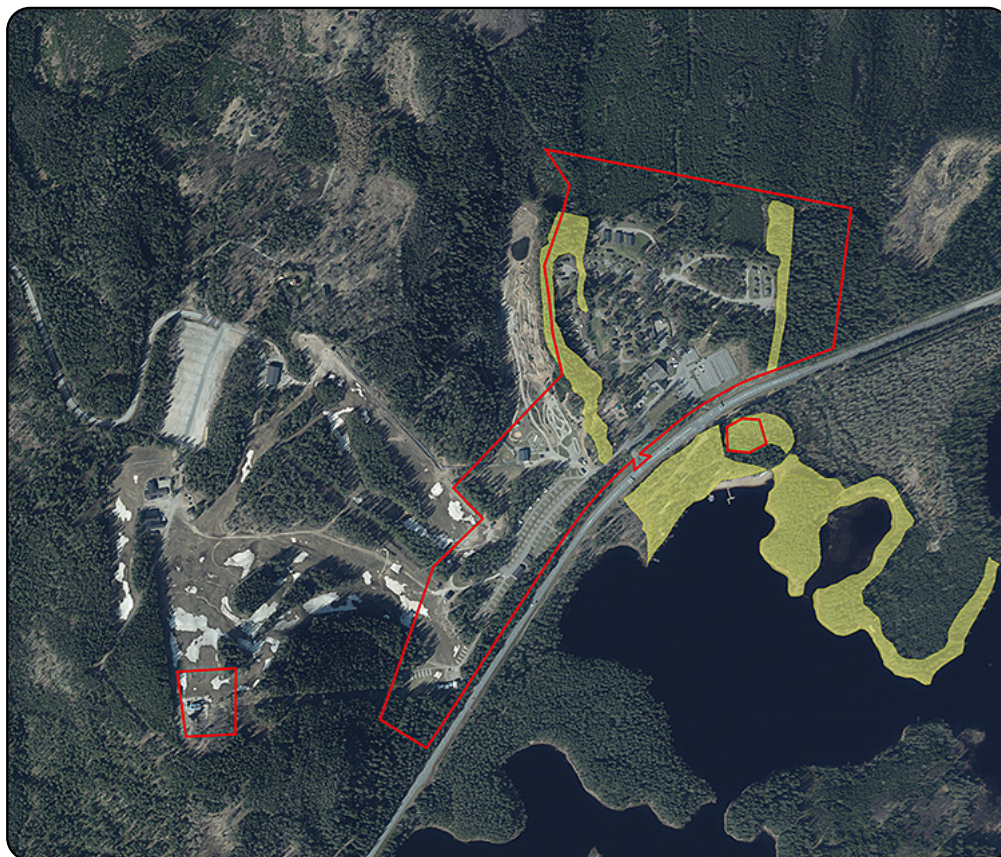
3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

3.5.1 Natur

Inom Isabergsområdet höjer sig berget på ca 150 meter över omgivningarna och 300 meter över havet. Terrängen är ganska kuperad. Inom planområdet ligger foten av skidbacken, som är gräsbevuxen och inramad av barrskog. En större bäck, Rännebäcken, korsar planområdet från nord till syd. Bäckens rinner till största del genom barrskog, utmed naturreservatets östra gräns. En mindre bäck, Lerbäcken, korsar planområdet längre österut. Båda rinner sedan ned till Algustorpasjön. Inom stugbyområdet, söder om restaurangen Höganloft, står en rad skyddsvärda björkträd. Öster om Lerbäcken samt norr om stugbyn finns skogsmark som kommer tas i anspråk. Uppe på Isabergstoppen utgörs planområdet av gräsbevuxen öppen mark samt lövträd.

Skogsmarken utgörs till stor del av barrblandskog med en ålder runt 100 år, men det förekommer även yngre bestånd av tall, gran och lärk. Inom området finns gles inblandning och mindre bestånd av olika lövträd så som björk, al, ek, rönn, sälg och asp. Avverkning av skog/träd har skett över tid i större eller mindre omfattning på större delen av aktuellt område. Skogsmarkens vegetation är till övervägande delen av blåbärsristyp, men det finns även mark utan fältskikt och grästyper i området. Vegetationen är normal för landskapet och styrs framför allt av skogsskötsel/markanvändning och geologiska förutsättningar.

En naturvärdesinventering av en större areal som innefattar planområdet har tagits fram av Skogsstyrelsen under våren och hösten 2021. Naturvärdesinventeringen finns i sin helhet som bilaga 5 till planbeskrivningen. Inventeringen utfördes med detaljeringsgrad medel, vilket innebär att naturvärdesobjekt med en yta av 0,1 ha eller större identifierats. Hela inventeringsområdet har besökts och där det noterats naturvärdeskvaliteter har ett lämpligt område avfattats och beskrivits. Inom planområdet har tre naturvärdesobjekt identifierats, vilka bedöms i dagsläge hålla den lägre nivån av naturvärde för biologisk mångfald (klass 4). Dessa är ett naturvärdesobjekt längs Rännebäcken, ett naturvärdesobjekt längs Lerbäcken respektive ett naturvärdesobjekt i form av en naturlig sänka söder om väg 26.



Karta över sammanställning av naturvärdesobjekt

fig. 12

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Uppgifter om art fynd som har påträffats inom området finns redovisade i naturvärdesinventeringen. Den enda arten som förekommer inom detaljplanens område är spillkråkan, vems spår noterades i och kring naturvärdesobjektet längs Lerbäcken.

Objekt 1 (längs Rännebäcken)

Längs Rännebäcken sträcker sig bäckmiljön utmed naturreservatets östra gräns. Naturmiljön utgörs av blandskog som växlar från lövdominerad längst i söder, till barrskog i större delen av objektet. Skogen omger en smal bäck som slingrar sig ner för berget i botten på en grund, ravinliknande svacka. Mossor som väggmossa och husmossa är vanliga i bottenskiktet. Fältskiktet domineras av bärris i form av blåbär och lingon, med mer inslag av gräs som kruståtel och tuvtåtel i mer öppna partier och i kant zonen mot nedfarten. Örter som skogsnäva, skogstjärna, smörblomma och fibblor förekommer liksom ormbunkar som hultbräken, ekbräken och träjon. I öppnare partier tillkommer arter som älggräs och mjölkört. I fuktigare partier närmare bäcken blir spärwitmossa vanlig i bottenskiktet, och i fältskiktet förekommer kärrviol. I trädsiktet finns mest gran och tall, med inslag av björk och enstaka alar, sälgar och rönnar.

Naturvärdesobjektet bedömts ha visst naturvärde (klass 4). Motiveringen är att bäcken har ett till största delen naturligt och slingrande lopp och är vattenförande året runt. Tillsammans med den omväxlande topografin, med svackor och branter, utgör bäcken de intressanta strukturer som ger ett visst biotopvärde. Naturvärdesinventeringen föreslår inga åtgärder, men om nya övergångar planeras ska valvbåge eller halvtrumma användas för att skydda bäcken.



Bild över Rännebäcken, objekt 1

fig. 13



Bild över objekt 2 längs Lerbäcken

fig. 14

Objekt 2 (längs Lerbäcken)

Naturtypen längs Lerbäcken är av skog och träd. Skogen utgörs av barrblandskog med grandominans i norr. Trädålder är ca 80-90 år. Vindfällna granar i kant mot förbyggnaden i väster upptäcktes vid inventeringstiden. En smal liten bäck, Lerbäcken rinner ner igenom objektet och avvattnar ut i sjösystemet, men den är inte vattenförande året runt. Det finns skogsstigar som korsar eller ligger nära objektet. Bottenskiktet består av vanliga mossor som husmossa, väggmossa, kammossa, kvastmossor och spärwitmossa. I fältskiktet påträffades blåbärsris, lingonris, kruståtel, tuvtåtel och vanliga skogsörter som skogstjärna, kovaller, ekorrbär och ormbunkar som ekbräken och hultbräken. Längs bäcken växer träjon och kärrviol.

Objektet har bedömts ha visst naturvärde (klass 4). Motiveringen är att objektet innehåller död ved i form av lågor av gran i nordväst. Spår av spillkråka noterades i och kring objektet, vilken är en fridlyst art i kategorin NT (nära hotad). Spillkråkan söker troligtvis föda bland den döda veden. Naturvärdesinventeringen föreslår ingen åtgärd om det inte behövs för att upprätthålla säkerheten, som till exempel fällning av stående döda träd. Vid eventuellt vägbygge över bäcken rekommenderas valvbåge/halvtrumma, för att undvika påverkan på vattendraget.

Objekt 3 (sänkan)

Naturtypen i sänkan utgörs av lövsumpskog av björk och klibbal med inväxning av gran. Trädålder uppskattas vara av cirka 60-70 år. Spärrvitmossa påträffades som huvudsaklig marktäckare i bottenskiktet tillsammans med kvastmossor i de fuktigare partierna, väggmossa och husmossa i de något torrare delarna, i övrigt gräs som tuvtåtel och brunrör eller mark utan fält- eller bottenskikt. Åkerfråken förekommer rikligt och i blötare partier växer även kärrviol. Objektet bedöms hålla klass 4 – visst naturvärde. Motiveringen är att objektet innehåller viss sockelbildning på klibbal och i östra delen förekommer tidvis översilning av marken. Enstaka lågor av gran och högstubbar av löv höjer värdet. Inga naturvårdsarter förekom vid inventeringen.

Natur på Isabergstoppen

Naturen på Isabergstoppen utgörs av sluttning med stenskravel och lövträd samt öppen gräsmark. Stenskravlet bedöms vara av något värde för bland annat gnagare och kräldjur. Gräsmarken är frisk. I övrigt består naturen av en uppvuxen dunge med till viss del flerstammiga rönnar. Inom området finns en del stående och liggande död ved. Marken täcks av bland annat örnbräken, som är rödlistad i kategorin LC (livskraftig).



Bild över skogen öster om Lerbäcken

fig. 15



Bild över objekt 3 där sänkan ligger

fig. 16

Naturtyper i övriga planområdet

Naturtypen i sydöstra planområdet, öster om Lerbäcken, är en äldre skiktad skog med övervägande tall. Här finns fynd av signalarten blomkålssvamp, vilken lever som parasit på rötter av barrträd. Arten är en av skogsstyrelsens signalarter och kan indikera skyddsvärda tallbestånd med högre naturvärden.

Precis nord om campingen finns en liten yta skogsmark. Ytan ingår i ett större område av skog utmed skidbackarna, varav endast en liten del ingår i aktuell detaljplan. Naturtypen utgörs av 80-100 årig tall-dominerad barrblandskog. Skogen är varierad och bitvis gles med solöppna gläntor. På marken dominerar blåbärsris tillsammans med lingonris och ljung. I bottenskiktet är det främst de vanliga mossorna: husmossa, väggmossa, stor kvastmossa och kammossa som dominerar. Det finns sparsamt med död ved i form av äldre lågor och några enstaka nyare vindfällen. Marken utgörs av sand eller sandig morän. På några platser finns blockiga branter med lodytor. Där blir variationen större och antalet arter ökar något. Luckigheten och skogens intryck av en äldre skog som tätt sköter sig själv gör att området har vissa värden för fågel- och insektsfaunan. Avsaknaden av död ved och riktigt gamla träd pekar på ett något lägre naturvärde vilket styrks av avsaknaden av rödlistade arter och signalarter.

Förändringar och konsekvenser

Enligt planförslaget kommer delar av planområdet som är tagna i anspråk att fortsätta användas som tidigare eller även förtätas. Nya byggrätter skapas på skogsmark som kommer tas i anspråk. Utökningen av stugbyn och generellt de utökade byggrätten kommer ske med hänsyn till naturen som finns på plats och bestämmelser om exploateringsgrad av 15%, respektive 20% största byggnadsarea av markytan inom egenskapsområdet införs i plankartan i stugbyn för att se till att endast en andel av marken ska kunna få bebyggas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

De skyddsvärda träden som finns vid restaurangen Höganloft ska skyddas inom detaljplanen med en bestämmelse om att träden får endast fällas i fall av sjukdom eller säkerhetsrisk, samt med villkor om marklov. Motiveringen handlar om trädets värde för platsens upplevelse samt ekosystemtjänster och har stöd i 2 kap. PBL. Eftersom träden är alléträd krävs även dispens från biotopskyddsbestämmelserna från Länsstyrelsen för avverkning eller kraftig beskärning av träden.

En remsa mark väst om stugbyn utmed Rännebäcken planläggs som naturmark, för att den planerade utökningen av verksamheten inte ska komma för nära naturreservatet Isaberg samt för att bevara naturvärdena som finns på plats. Ytterligare en yta längs Lerbäcken mellan föreslagna parkeringsytorna i söder planläggs som natur. Syftet är att bevara naturmiljön av skog och bäck med visst naturvärde. Inom det utökade stugbyområdet planläggs en yta mark (längs Lerbäcken) som en skyddszon mot bäcken, med prickad mark (dvs. mark som inte får förses med byggnad), inom kvartersmarken. Här regleras också skydd av natur och skog genom bestämmelser som ser till att skogen ska bevaras orörd. Träden som finns inom den prickmarkerade ytan längs Lerbäcken skyddas inom detaljplanen med en bestämmelse om att träden får endast fällas i fall av sjukdom eller säkerhetsrisk samt med bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd över 15 cm i brösthöjd diameter. Motiveringen handlar framför allt om ekosystemtjänster och har stöd i 2 kap. PBL. Vattendraget skyddas i detaljplan genom bestämmelse om att vid eventuellt vägbygge över bäckarna ska större rör liknande gångtunnlar användas. Om broar byggs ska fundamenten utformas så de inte påverkas av slamström och erosion.

Bäckarna som rinner norrifrån mot sjön utgör blå-gröna stråk inom ett potentiellt exploaterat område. Dessa stråk har ekologisk betydelse samt estetiska värden och är viktiga att bevara eftersom de bidrar till en bra livsmiljö för människor samt djur och växter.

Öster om Lerbäcken möjliggörs inom detaljplanen exploatering, vilket medför att del av skogsmark kommer eventuellt avverkas och bytas ut mot hårdtyr. Avrinningen av området ska huvudsakligen ske via föreslagna nya diken längs framtida lokala gator och inte via Lerbäcken, för att undvika sedimentering och plötsliga förändringar av vattenståndet. Skogen i sydöstra planområdet kommer enligt planförslaget kunna ersättas med parkeringsytor eller parkeringshus. Om markparkeringar ska ligga här då ska det finnas trädader eller buskage mellan parkeringsraderna.

Små ytor med skog norr och öster om campingen ska enligt planförslaget kunna förändras. Ytan planläggs med användningen idrottsplats, friluftsliv- och camping samt hotell och kommer kunna eventuellt bebyggas. Detta bedöms dock inte medföra stora konsekvenser i naturmiljön med hänsyn till att det handlar om små delar av ett större naturobjekt samt att inga nyckelbiotoper, rödlistade arter eller signalarter påträffades under inventeringen inom dessa skogsytor.

Naturmiljön som ligger inom planområdet vid Isabergstoppen bedöms inte påverkas av utvecklingen som detaljplanen möjliggör. Ytan planläggs med användningen skidbacke, vilken inte förändrar den aktuella användningen.

Sänkan kommer enligt planförslaget bli en infiltrationsyta där del av dagvattnet från området ska infiltreras, fördröjas och renas innan det rinner ut till recipienten Algustorpasjön. Naturvärdesinventeringens bedömning är att försumpningen kan med tiden medföra till en ökning av naturvärdet. Däremot ska infiltrationsytan tillgängliggöras för underhåll för att kunna ta bort sediment och föroreningar, vilket innebär att några träd kommer sannolikt att avverkas och som konsekvens kommer sockelbildningen runt dessa träd försvinna. Från sänkan ska dagvattnet som inte har infiltrerats i marken rinna ner till Algustorpasjön via befintligt dike. Nere vid sjökanten, söder om utsläppet finns enligt artportalen en lokal med den hotade och fridlysta arten klockgentiana. Kommunens bedömning är att anläggning uppströms av föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten från området (grönstråk med kombination av svackdiken och infiltrationsytan) samt fälla för föroreningar gör att utflödet från området efter exploatering inte är högre eller mer förorenat än beräknat utflöde före exploatering och således kommer hotade arter vid sjön inte påverkas negativt.

Ställningstagande

De fysiska ingreppen i naturmiljöer p g a den utvecklingen som detaljplanen möjliggör bedöms ha låga naturmiljökonsekvenser. Naturvärdena som finns på plats har i största mån beaktats och skyddats inom detaljplanen.

3.5.2. Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

Planområdet ligger i närheten till Algustorpasjön, där utökat strandskydd om 200 meter gäller från strandlinjen. På västra sidan om väg 26 ligger en mindre del av friluftsområdet vid campingen inom 200 meter från Algustorpasjöns strandlinje, alltså inom strandskyddat område. Denna yta ligger också inom naturreservatet Isaberg. Om det är aktuellt att upphäva strandskydd inom ett område som omfattas av ett statligt naturreservat behöver en begäran om upphävande av strandskydd göras hos Länsstyrelsen. Begäran om upphävandet av strandskydd görs individuellt av fastighetsägaren hos Länsstyrelsen för varje åtgärd som planeras genomföras inom det strandskyddade området.

En mindre del av planområdet ligger inom strandskyddat område samt utpekad LIS-område. Denna del planläggs som "Natur" där strandskyddet kommer fortsätta råda.

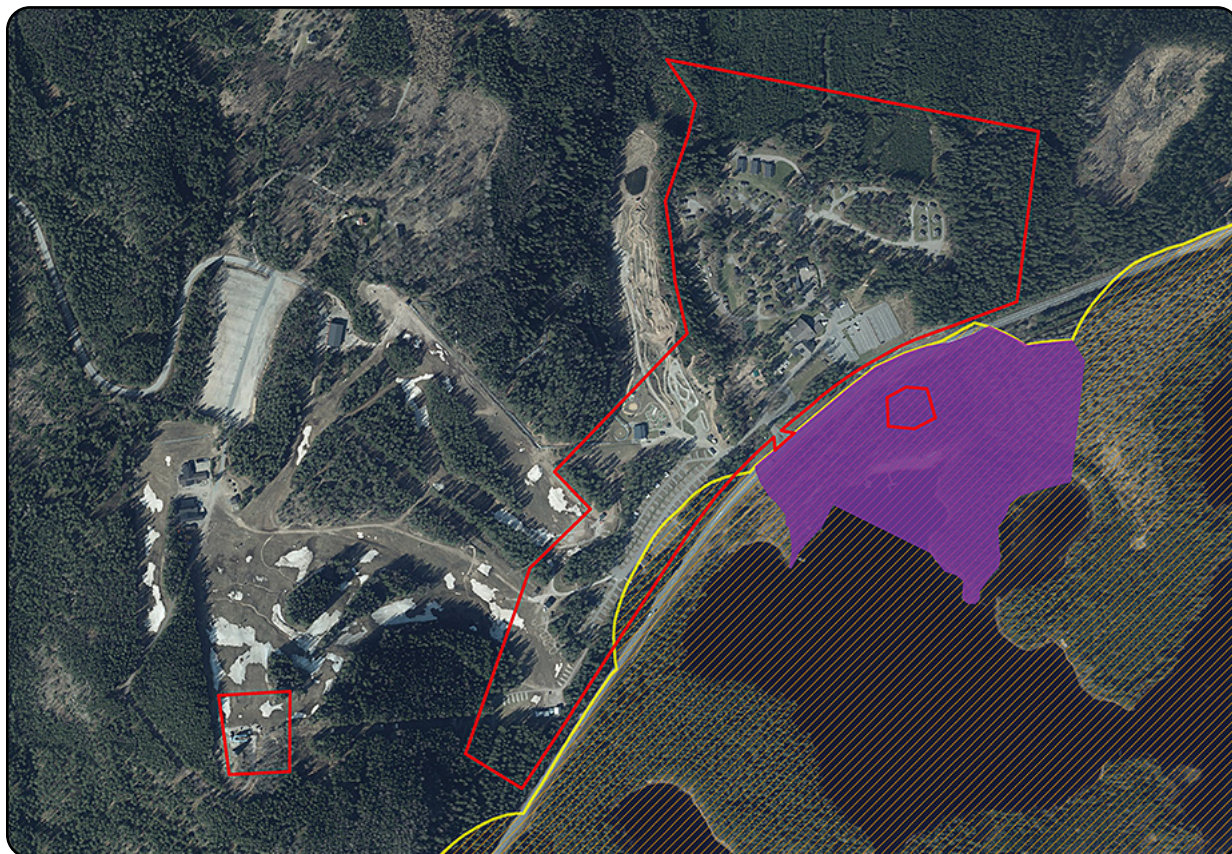
Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Enligt 7 kap 18 § i miljöbalken får Länsstyrelsen i det enskilda fallet besluta att upphäva strandskyddet i ett område, om det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.

Förändring. Område för upphävande.

Planens genomförande förutsätter ett eventuellt upphävande av strandskyddet inom del av planområdet på västra sidan om väg 26, om det blir aktuellt med utförandet av åtgärder inom strandskyddat område.

Skäl för upphävandet av strandskydd är att marken är redan ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften och är väl avgränsad från strandlinjen i och med att väg 26 ligger som en barriär emellan. Allmänhetens tillträde till strandkanten påverkas således inte av upphävandet av strandskyddet på västra sidan om väg 26.



Karta över LIS område och strandskyddat område




-  Strandskydd linje (200 meter från strandlinje)
-  LIS område
-  Planområdet

fig. 17

3.5.3 Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av BGK AB (Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB) i Huskvarna i syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper inför upprättande av detaljplan. Utredningen finns i sin helhet som bilaga 2 till planbeskrivningen.

Befintliga förhållanden

Marken vid undersökta punkter utgörs huvudsakligen av gräsbeklädd yta eller naturmark. Terrängen inom området ligger i stort sluttande från norr ner mot Algustorpsjön i söder. Inmätta höjder vid borrhöjningarna ligger mellan +160,02 och +202,25, en höjdskillnad på ca 42 meter.

Jordarter

På sluttningen upp mot norr där det planeras för nya stugor består jorden av ett ytligt humusskikt på sand som underlagras av morän. Humusskiktet består av vegetation och mulljord eller sandig mulljord och har en mäktighet på 0,15 meter i provtagningspunkterna. Sanden under det ytliga humusskiktet har ställvisa inslag av silt och grus. Mäktigheten på sandskiktet är mellan 0,25 och 0,85 meter. Moränen därunder är en grusig sandig eller grusig siltig sandig morän, till största delen friktionsmaterial. Sten och block bedöms förekomma i måttlig eller normal omfattning i moränen.

Sonderingar

I norra delen har moränen hög lagringstäthet. Utgående från resultaten från sonderingarna bedöms jorden relativt fast vara medelhög till hög i moränen. Sonderingarna har avbrutits utan något definitivt stopp eller stoppat i mycket hårda jordskikt på djup mellan 5,2 och 10,3 meter under markytan. Berg har inte påträffats till dessa djup i de sonderade punkterna, men kan förekomma på andra nivåer mellan borrhöjningarna.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvatten förekommer på relativt stort djup. På sluttningen upp mot norr har inget grundvatten påträffats i de 2 rören som installerats. Undersökningen utfördes under en period med grundvattennivåer under de normala. Grundvatten förekommer sannolikt på högre nivåer i samband med snösmältning och vid perioder med riklig nederbörd.

Grundläggning av byggnader mm

Grundläggning av byggnaderna kan generellt uppföras på naturligt lagrad morän eller sand och silt med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark.

Preliminärt bedöms byggnader med upp till 3 våningar kunna grundläggas på mark. I samband med projektering av nya byggnader bör mer detaljerade undersökningar utföras när byggnaders placering och utformning är kända för bestämning av dimensionerande jordparametrar. För byggnation krävs att all mullhaltig jord avlägsnas, beroende på laster från byggnader kan även en del av underliggande lösa jordskikt behöva utskiftas. Detta bedöms i samband med byggnation och kompletterande sonderingar. Vid byggnation i sluttningar ska markytan kring byggnader rensas från ytliga större stenar och block som annars riskerar komma i rullning. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA anläggning 20. Tjälskyddad grundläggning rekommenderas i moränen. Ytvatten skall alltid avledas genom att markytan närmast byggnaderna lutas från huset, ett vanligt krav är minst 0,15 m fall på tre meters längd ut från byggnader. Dränering runt byggnader utförs med dräneringsrör. Tillräckliga åtgärder för att förhindra skadlig fuktvandring från underliggande jord ska utföras i samband med byggnation. Tillfälliga schaktslänter beräknas stå i lutning 1:1,5 ner till 1,5 meters djup. Vid schakt och grundarbeten måste eventuellt grundvatten vara avsänkta till minst 0,5 m under schaktbotten. Eventuella fyllningar för grundläggning av byggnader utförs med skiktvis packad friktionsjord.

Hårdgjorda ytor

Bedömningen är att marken inom området utgörs av friktionsjord med mindre inslag av finjord. Vägar, parkeringar och liknande kan dimensioneras efter materialtyp 3B med tjälfarlighet klass 2. Vid anläggning av vägar, parkeringar och liknande ska all organisk jord som mull, sandig mull och liknande bortschaktas.

Dagvatten

Lokal infiltration av dagvatten bedöms möjlig i friktionsjorden. I moränen på sluttningen upp mot norr är sannolikt infiltrationskapaciteten lite mindre jämfört med sanden i den södra delen av området.

Markradon

Radonmätningarnas resultat ligger mellan 2 och 21 kBq/m³. Med dessa halter i morän och sand klassas marken som låg- till normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande som innebär att hål mot marken i konstruktionen inte får förekomma och att risken för sprickbildning i golv och väggar måste beaktas. Byggnader kan i regel utföras med gängse byggnadssätt. Byggnaden ska projekteras och byggas så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken.

3.5.4 Förorenad mark

En inventering av verksamheter inför detaljplanering (bilaga 9 till planbeskrivningen) har tagits fram av Stiftelsen Isabergstoppen AB i syfte att ta reda på vilka verksamheter har funnits inom detaljplaneområdet. Som konsekvens har kommunen bedömt vilka potentiella risker finns för föroreningar i marken.

Vintersportanläggningens drift och skötsel innebär bland annat hantering av oljor till liftar och maskiner, dieseltank, med risk av oljeläckage.

I dagsläge består fritidsanläggningen av 8 skidliftar, varav 3 ligger delvis inom planområdet: dal- och toppstationen av 6-stolsliften (byggdes 2004), dalstationen av Städeli-liften (byggdes 1980) samt dalstationen av MND släpliften (byggdes 2019). Rodelbanan som är i drift en stor del av året är en anläggning som också hanterar oljor. Dess dalstation ligger inom planområdet. Alla dessa liftar, inklusive rodelbanan, fungerar i dag med elmotor med växellåda. Ytterligare finns det inom stugbyn en verkstad med kallgarage och lagerutrymme där det ligger en dieseltank med en volym på 3 kubik meter. Den är till för vaktmästari och lager av vintermöbler såsom cyklar, vinterdäck m.m., extra allt till stugbyn och har funnits på plats sedan stugbyn byggdes i början på 70-talet (se fig. 18).

Den miljöhistoriska inventeringen redovisar att sedan liftarna har byggts med start 1970 och framåt har de varit placerade på samma ställe och inte flyttats. En enda oljeläckage uppkom år 2012 vid barnliften som ligger utanför planområdet.

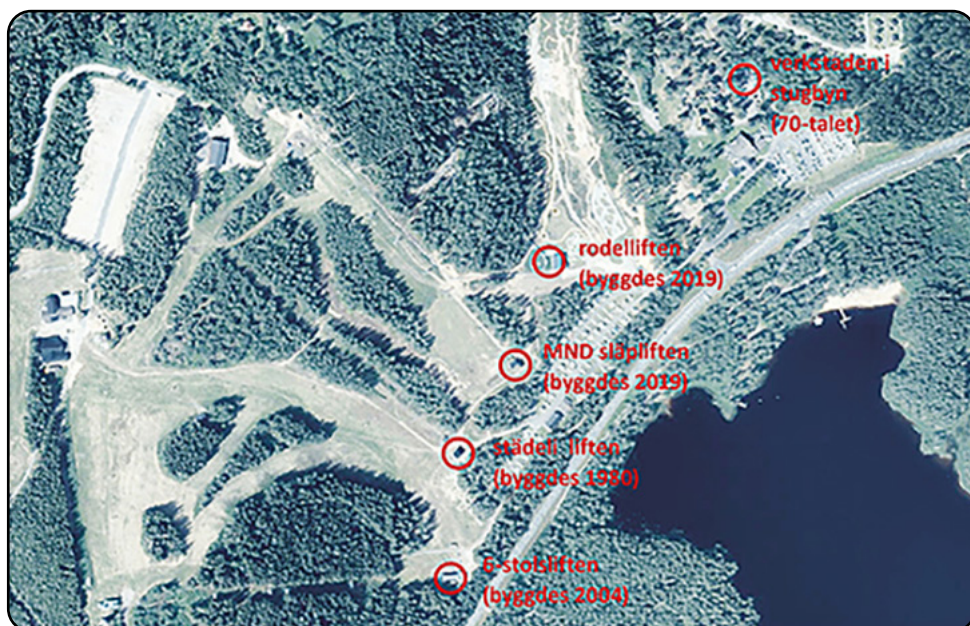
Detta läckage åtgärdades omedelbart och de kontaminerade massorna under växellådan lyftes ut och lämnades under våren 2012 på deponi. Under 2015 ersattes barnliften med ett elektriskt åkband.

Inom planområdet finns vid stugbyn 225 parkeringsplatser på en asfalterad yta intill riksväg 26. Därutöver finns ca 130 st. gästparkeringar jämt fördelade inom området, placerade intill varje stuga. Parkeringarna har funnits på samma ställen som idag, i alla år. Campingen med ca 84 ställplatser för husvagnar ligger mellan centralanläggningen och backen. Ställplatserna utgörs av enskilda grusade tomter med generösa gräsytor emellan för uppställning av tält. Tvätt av alla fordon sker uppe i stora garaget på berget där det finns oljeavskiljare, utanför detaljplanens gränser.

Inom planområdet finns det inga dokumenterade eller kända föroreningar i marken och risken att marken är förorenad eller att det kan komma att bli förorenad i framtiden bedöms som liten. Området där skidliftarna ingår i planområdet planläggs som friluftsliv och camping samt skidbacke. Rodelliftens dalstation ligger inom mark som planläggs som idrottsplats, friluftsliv och camping samt besöksanläggningar.

Ställningstagande

Kommunens samlade bedömning gällande förorenad mark är att, med hänsyn till historiken, inga provtagningar krävs och att marken är lämplig för de ändamål detaljplanen möjliggör.



Ortofoto över liftarna och verksamheterna inom planområdet som utgör potentiell risk för föroreningar i marken.

fig. 18

3.5.5 Fornlämningar och kulturminnen

3.5.5.1. Fornlämningar

Inom Isabergsområdet finns två kända fornlämningar och flera övriga kulturhistoriska lämningar. Två övriga kulturhistoriska lämningar ligger inom planområdet, uppe på toppen av berget i form av ett minnesmärke och en ristning från medeltiden/ historisk tid (fig. 19). Ytterligare en övrig kulturhistorisk lämning i form av en kolbotten ligger öst om den befintliga huvudparkeringen.

En fornlämning i form av ett vägmärke ligger precis vid planområdets gräns söder om Isabergstoppen utanför planområdet. Ytterligare en fornlämning i form av en blästplats påträffades vid arkeologisk utredning utförd 2021 i sydöstra planområdet.

Arkeologiska utredningar

En arkeologisk undersökning har utförts år 2011 för delar av bergets östra och sydöstra sluttningar samt en plåtå ovanför sjön. Vid fältundersökningen 2011 påträffades en mindre tjärgrop i utredningsområdets nordöstra del. Tjärgropen undersöktes och den arkeologiska förundersökningen visade att det inte rörde sig om en fornlämning. Det lokaliserades också två möjliga lägen för förhistoriska boplatser i anslutning till väg 26 och campingen.

Arkeologisk utredning steg 1, som innebär kart- och arkivstudier samt inventering av de områden som tas i

anspråk för exploatering, utfördes av Jönköpings läns museum år 2021. Syftet med den arkeologiska utredningen steg 1 var att undersöka om det förekommer fornlämningar och eventuella potentiella boplatser, dvs fornlämningar dolda under mark, inom detaljplanens område. Utredningen steg 1 finns i sin helhet som bilaga 8 till planbeskrivningen.

Utredningen resulterade inte i några säkra fornlämningar, däremot påträffades två synliga lämningar i form av en potentiell grav samt en kolbotten, båda i planområdets norra del. Den osäkra graven, i form av tre resta stenar av cirka 0,6 meter höjd och 0,5 meter bred, bedömdes kunna utgöra en fornlämning och behövdes undersökas vidare. Ytterligare påträffades en kolbotten av ca 7 meter diameter och 0,4 meter hög. Den bedömdes som en övrig kulturhistorisk lämning och enligt MB 3 kap §6 ska hänsyn tas till den så långt som möjligt, men är det inte möjligt får den tas bort i samband med exploateringen.

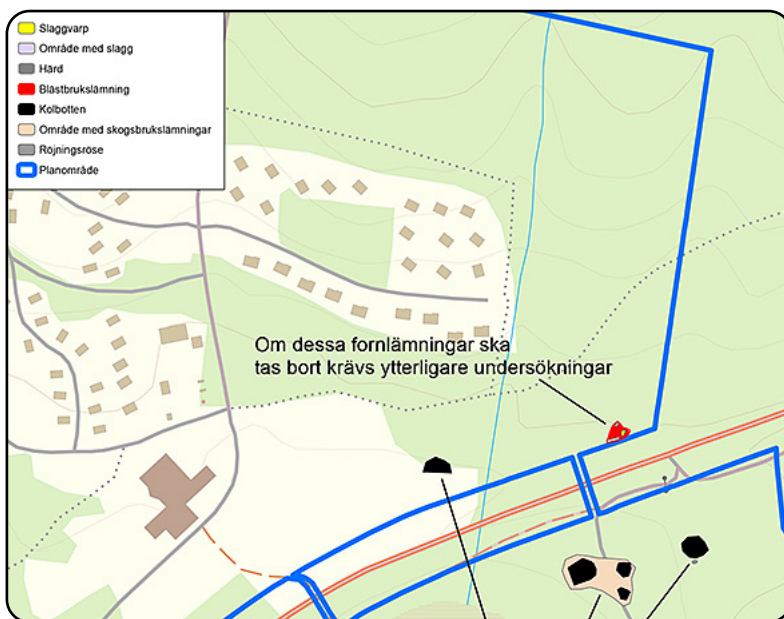
Dessa platser har undersökts under hösten 2021 i en arkeologisk utredning steg 2, som innebär sökschaktning och grävning i provrutor.

En blästbrukslämning framkom, som innehöll slaggvarp, en härd och ett område med spridd slaggförekomst. I slaggvarpen kunde stenar ses i ytan som eventuellt kan utgöra resterna av en ugnskonstruktion. I varpen hittades också förslaggad lera vilket bör vara delar av en ugnsvägg. Lämningarna är förhistoriska och utgör fornlämning. Dessa lämningar återfinns i planområdets östra del nära riksväg 26 (se fig. 20, 21).



Ristning på bergens topp
vid utsiktstornet

fig. 19



Karta över resultat av arkeologisk utredning steg 2

fig. 20



Slaggvarp och området med utspridd slagg och hård

fig. 21

Vid den eventuella graven i den norra delen av planområdet, sökschaktades runt stenarna och ytan avsöktes noggrant med metalldetektor under schaktningsarbetet. Det fanns dock inget som tyder på att det rör sig om rester efter en grav, och Länsstyrelsens bedömning är att den är alltså inte en fornlämning.

I den östra delen av utredningsområdet påträffades 3 ensamliggande kolbottnar efter resmilor samt ett område för skogsbrukslämningar innehållande 3 kolbottnar efter resmilor. Vid två av kolbottnarna låg röjningsrösen som visar på att man röjt marken från sten vid anläggandet av milan. Kolbottnarna och röjningsrösen tolkas som yngre och bedöms som övriga kulturhistoriska lämningar (inte fornlämningar).

Länsstyrelsen bedömde att det inte krävs några ytterligare antikvariska åtgärder inom planområdet, undantaget ovan beskrivna fornlämningar: slaggvarp, område med utspridd slagg och hård. Om den ytan ska tas i anspråk kommer Länsstyrelsen ställa krav på en arkeologisk förundersökning inför ett eventuellt slutligt borttagande av lämningen (arkeologisk undersökning).

För de övriga kulturhistoriska lämningarna, det vill säga kolbottnar, område med skogsbrukslämningar och röjningsrösen krävs inga ytterligare arkeologiska åtgärder men hänsyn ska tas så långt som möjligt så att de inte onödigtvis skadas enligt Miljöbalken 3 kap §6. Är inte det möjligt för att kunna verkställa byggnation får de tas bort. För det krävs inget tillstånd från Länsstyrelsen.

Området vid fornlämningen avgränsas i detaljplanen och bestämmelser om villkor för marklov/ startbesked införs i plankartan. Förundersökning och en eventuell slutundersökning av fornlämningen ska utföras före det att startlov beviljas.

3.5.5.2. Kulturminnen

Historik

Isaberg har ständigt varit ett landmärke, med sitt berg som sticker upp från det omgivande landskapet och lockar blickarna till sig. Från toppen av berget kan man beskåda den sköna naturen runtom med sjöar och skogar. Isaberg skidanläggning har kulturhistoriskt- och socialt värde genom den långa turismtraditionen, som är starkt kopplade till utvecklingen i det närliggande stationssamhället Hestra.

Isabergsområdet karaktärsdrag

År 2021 har en kulturmiljöinventering för Hestra med omnejd tagits fram av AFRY på uppdrag av kommunen.

Utdrag av kulturmiljöinventeringen:

"Den västra delen av området domineras av urbergskullen Isaberg som höjer sig 150 meter över omgivningen. Isaberg är till största del skogbeklädd, men ett flertal anlagda skid- och pulkabackar samt andra aktivitetsytor tar upp stora markarealer där skog har undanröjts. En mängd byggnader, liftar och snökanoner kopplade till fritidsanläggningen finns utplacerade i landskapet och präglar denna del av området. Ett starkt riktmärke är det träpanelklädda utkikstornet placerat på Isabergs högsta topp. Intill väg 26 finns en camping och stugby med mindre stugbebyggelse. Stugorna är av gruppvis olika karaktär och har fasader i röd- eller gråmålad träpanel och sadeltak, placerade i slutningen. Stora ytor upptas också av parkeringsplatser.

Att värna:

- *Sammanhängande och orörd skogsmark.*
- *Isabergs dominerande silhuett i området med utkikstornet som riktmärke.*
- *Isabergs bitvis starka karaktär som skid- och fritidsdestination vilken har lång historisk kontinuitet."*

Utsiktstornet på Isabergstoppen

Utsiktstornet byggdes 1919 på uppdrag av Hestras turistförening. Föreningen arrenderade mark på Isabergs topp och lät anlägga både väg, utkikstorn och hoppbacke. Utifrån dess ålder och byggteknik är utsiktstornet ganska unikt. Det står i dag som områdets mest angelägna fokuspunkt och bygdens folk har under tidens lopp njutit av utsikten och samlat vackra minnen med tornet, vilket skapar ett starkt socialt värde.

Precisering och redovisning av tornets kulturhistoriska värde

En kulturvärdesbeskrivning har tagits fram av kommunen för att redovisa och analysera det kulturhistoriska värdet av tornet. Beskrivningen finns i sin helhet i bilaga 10 till planbeskrivningen. Dokumentvärden som identifieras som aktuella för tornet är historiska egenskaper som byggnadshistoriskt värde, byggnadsteknikhistoriskt värde och samhällshistoriskt värde. Upplevelsevärdet som identifierades är knutet till tornets identitet.

Det byggnadshistoriska värdet förknippas med tornets ålder, sällsynthet och biografi. Biografien ger kunskap om hur tornet planerats, byggts upp, ändrats och formats till vad det är i dag. Värdet ligger också i den information som byggnaden ger om sin omvärld, om äldre byggnadsteknik som i stor utsträckning är idag glömd eller inte längre använd.

Det byggnadsteknikhistoriska värdet består av tekniska innovationer eller ingenjörsmässigt skickliga lösningar. Tornets byggdes upp vertikalt på marken och sedan lyftes på dess fundament med hjälp av kraftiga gångjärn, vilket då var en smart och effektiv lösning.

En byggnad kan ge viktig information om samhällets historia på en särskilt plats. I utsiktstornets fall var tornet den första byggnaden som uppfördes inom området, som utgjorde ett frö till en stor utveckling efteråt. Tornets samhällshistoriska värde och sociala värde är knutna till tornets roll i samhället som viktigt mötespunkt samt till anledningen till att det byggdes. Isabertornets byggnation var det första steget i att utveckla området till ett viktigt turistområde vid berget.

Tornet har ett starkt identitetsvärde, som framgår från upplevelsen av samhörighet, identifikation och inte minst stolthet som bygdens folk har i relation till tornet och generellt till hela turistområdet.



Utsiktstornet på toppen i gamla bilder
(bild källa: "Isaberg - 100 år av turism")



fig. 22



Utsiktstornet på toppen år 2020 fig. 23

Förändringar och konsekvenser.

Varsamhetskrav

Tornet på Isabergstoppen klassas som byggnad med höga allmänna värden (PBL 8:17), enligt kulturmiljöinventeringen för Hestra, Isaberg, Nissafors bruk och Öreryd (AFRY 2021). Enligt PBL kap 8 §17 "ska ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden." Utsiktstornet planläggs därmed med k - varsamhetsbestämmelse: "Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, fasad, tak, fönster och dörr ska bibehållas. Fasadmaterial, fönster och dörröppningar ska vid ombyggnation eller byte ersättas med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet som de ursprungliga". Utsiktstornet planläggs inte med rivningsförbud eftersom endast särskilt värdefulla byggnader enligt 8 kap. 13§ PBL, eller byggnader som ingår i bebyggelseområden av sådan karaktär, kan åläggas rivningsförbud i detaljplan.

Egenskaper som bedöms värda att bevara är tornets volym, fasadmaterial och materialbehandling, fönsternas form och material samt placering i vägglivet, entrédörrens omfattning, placering och material samt takets vinkel och material. Fönstren och dörren kan med varsamhet restaureras till deras ursprungliga indelning. I ett restaurerat tillstånd med komplettering av någon närliggande byggnad inrymmande till exempel toppstuga eller kafé, kan tornet återfå sin ursprungliga karaktär som utsiktspunkt och mötespunkt och bli ett stort tillskott till området.

3.5.6 Bebyggelse

Isabergs befintliga fritidsanläggning

Skidanläggningen Isaberg är den största av sin typ i södra Sverige och är en attraktiv målpunkt för många lokala och utländska turister. Skidanläggningen omfattar 11 pister som tillsammans ger mer än 6 km preparerade nedfarter, med en fallhöjd av 150 meter. Dessa betjänas av åtta liftar varav en stolslift.

I de senaste åren har vintrarna blivit mildare och varmare och barmarksäsongen har tagit över. Som följd har skidsäsongen blivit kortare, men andra typer av aktiviteter har vuxit sig fram och verksamheten har utvecklats med sommaraktiviteter som lockar fler och fler turister året runt.

Isaberg Mountain Resorts befintliga fritidsanläggning omfattar skidanläggningen och topp stugan uppe på berget, stugbyn, campingen, badstranden vid Algustorpasjön, vandrings- och cykellederna som sprider sig över hela området samt flera mindre anläggningar såsom höghöjdsbana, rodelbana, lekplats, hinderbana, minigolf, grillplatser, idrottsplaner, ute gym m.m., samtliga placerade vid campingen och stugbyn. Den befintliga stugbyn omfattar, utöver övernattingsstugor, både konferensanläggning och restaurang. Stugbyn består i dagsläge av ca 70 stugor och 3 större "lodger" med plats för större grupper. Restaurang "Höganloft" ligger vid stugbyns fot, med utsikt mot berget. Campingplatsen med ca 84 ställplatser för husvagnar ligger mellan centralanläggningen och backen. Den omfattar både ställplatser samt kompletterande servicebyggnader.

Halvvägs upp för berget, nordväst mot Hestra finns restaurang, skidshop och värmestuga samt en större parkering. Dessa ingår inte i denna detaljplan.

Isabergs besökare ges möjlighet till parkering i två större parkeringar, en huvudparkering vid stugbyn och en parkering uppe på berget, vid topp stugan.

Mellan Nissastigen (väg 26) och Algustorpasjön och med gångtunnel till Isabergs stugby finns Trafikverkets rastplats, som är utrustad med bord, bänkar, toalett och informationsplats. Uppläggningsplats för uthyrningskanoter, badplats, bryggor, bastu och grillplatser är placerade vid Algustorpasjön. Rastplatsen samt badstranden ingår inte i aktuell detaljplan.

Aktuellt planområde inrymmer stugbyn med restaurangen Höganloft, huvudparkeringen utmed väg 26, campingen samt del av skidbackarna. Utsiktstornet på toppen har också inkluderats i planområdet.

Förändring

Planförslaget omfattar mark som planläggs för friluftsliv och camping ändamål (N), besöksändamål (R), tillfällig vistelse (O) samt centrumändamål (C), lokalgator och parkeringar (P). Även ytor för tekniska anläggningar ska avsättas i detaljplanen. Den planerade utökade byggrätten kommer att möjliggöra uppförandet av nya byggnader inom planområdet. Dessa ska kunna byggas i samma skala men även högre än närliggande befintliga bebyggelse. Den nya byggrättens möjliga utbredning i plan och höjd bedöms utgöra ett lämpligt komplement till omgivande bebyggelse och till landskapsbilden.



Befintliga stugor (bild källa: Isaberg Mountain Resort)



fig. 24

Nya aktiviteter utomhus i området planeras, såsom nät-park i träden för aktiva barn, ute gym, utsiktsplatser och sittytor under tak samt nedförs- cykling och MTB cykling och vandring. Dessa kommer inrymmas inom de föreslagna användningarna.

Samtlig bebyggelse bedöms påverkas av närheten till riksväg 26, vilken är rekommenderad väg för farligt gods. Åtgärder för att minimera riskerna i fall av olyckor eller brand ska tas och utrymningsvägar och friskluftsintag bort från riskkällan ska finnas. Åtgärder för att hantera dagvatten ska tas, med hänsyn till naturvärdena som finns inom området.

Friluftsliv och camping

Användningen Friluftsliv och camping används för området för det rörliga friluftslivet och campingplatser. Inom detaljplanen ska användningsområdet inrymma nuvarande campingen samt del av skidanläggningarna och liftarna. Planförslaget tar höjd till en framtida utökning av campingen med möjlighet att anlägga ytterligare ställplatser för husbilar. Även nya anläggningar och byggnader som ska vara till det rörliga friluftslivet ingår i användningen. Raststugor, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, omklädningsrum och liknande som behövs för det rörliga friluftslivet samt gång- och cykelvägar och interna gator ingår. Tillåten högsta nockhöjd blir 9 meter på byggnader, vilket motsvarar 2 våningar. För skidliftar och andra anläggningar till skidbacken blir högsta tillåtna totalhöjd 15 meter.

Hela området som planläggs med användningen "Friluftsliv och camping" ligger inom naturreservatet Isaberg, inom delen där anläggning av väg, parkering eller uppföring av ny byggnad tillåts enligt reservatets föreskrifter.

Nytt "Sportcenter"

En ny byggnad på ca 1700 kvm och i två våningar, kallad "Sportcenter", planeras nordost om campingen. Den kommer att tillgodose behovet av personalutrymme samt av kompletterande anläggningar för utomhusaktiviteter, in/ut-check till camping, kafé/glass försäljning med mera. Sportcentret kommer även möjliggöra uthyrning av lägenheter för gäster. Första våningen kommer att innefatta kök och kafé samt cykeluthyrning med shop samt reception. På andra våningen planeras lägenheter samt kontor.

Detaljplanen tillåter högsta nockhöjd på 12 meter, som utgör en lämplig höjd för tre våningar. Den nya byggnaden möjliggörs genom planerad användning R₁NO₂ (besöksanläggningar med precisering "idrottsplats", friluftsliv- och campinganläggningar, respektive tillfällig vistelse med precisering "Hotell"). I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till anläggningen.

Nytt klättertorn

Ett nytt klättertorn planeras bebyggas nord om camping- en, i närheten av den befintliga rodelbanan. Tornet inryms i användningen R₁ (idrottsplats). Marken där tornet ska placeras får en bestämmelse som tillåter högsta totalhöjd till 20 meter.

Inom användningen N (friluftsliv och camping) ingår också befintliga anläggningar som finns på plats såsom del av mountainbike banan, barnhinderbanan, minigolfbanan, del av rodelbanan samt del av skidanläggningen.



Restaurang Höganloft (bild källa: Isaberg Mountain Resort)

fig. 25

Nytt hotell

Ett nytt hotell planeras bebyggas norr om den befintliga stugbyn, i nordvästra planområdet på befintlig skogsmark. Hotellet planeras omfatta ca 30 rum för gäster, restaurang, konferens, tvätter, gym mm. Vid hotellet planeras även en ny parkering med ca 80 nya parkeringsplatser samt en paddelhall. Detaljplanen reglerar högsta nockhöjden till max 20 meter vilket innebär tillåtna bebyggelse upp till max 5 våningar, samt exploateringsgrad av högsta byggnadsarea 20 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Hotellet kommer ligga på stort avstånd från vägen och kommer uppfattas som en tilltalande accent i stugbyn, som sticker ut mellan trädtopparna. Tillåten användning enligt detaljplanen blir stugby, hotell, idrottshall ($O_1O_2R_2$). Parkeringen som kompletterar hotellet ingår i användningen "hotell" medan paddelhallen preciseras i användningen "idrottshall".

Nya stugor

I anslutning till den befintliga stugbyn planerar Stiftelsen Isabergstoppen att bygga fler stugboenden för att utveckla övernattningsanläggningen.

Inom stugbyn ges det möjlighet att utveckla nya stugor på både sidor av den interna gatan samt på skogsmark mot nord och öst. Tillåten användning blir stugby, hotell, idrottshall ($O_1O_2R_2$). Högsta nockhöjden regleras inom största delen av användningen till max 12 meter, vilken motsvarar 2 eventuella våningar och en suterräng våning (undantag är delen där det nya hotellet kommer bebyggas, där är högsta nockhöjden 20 meter). Inom delen av användningsytan där befintliga stugbyn ligger regleras exploateringsgraden till största byggnadsarea 15 procent av fastighetsytan inom egenskapsområdet. Inom övriga delar där obebyggd mark tas i anspråk regleras exploateringsgraden till största byggnadsarea 20 procent av fastighetsytan inom egenskapsområdet, vilken reglerar att det inte kommer bebyggas tätt. Skogen runtom med höga tallar bidrar till att landskapsbilden bevaras och stugorna endast kan skönjas från riksvägen.

Tillbyggnad restaurang Höganloft

Idag består konferensanläggningen inom huvudbyggnaden söder om stugbyn av 11 konferensrum. I anslutning till konferenslokalerna ligger restaurang Höganloft. Utbyggnad och renovering av befintlig restaurang, kök, bar och utlastning planeras av Stiftelsen Isabergstoppen. I anslutning till utbyggnaden av restaurang planeras även en uppvärmd pool. Tillbyggnationen kommer utgöra ett harmoniskt komplement till den befintliga byggnaden och bevara dess karaktär. Tillåten användning blir i plankartan

tillfällig vistelse med precisering konferensanläggning (O_3). Tillåten högsta nockhöjd blir 12 meter, vilket motsvarar 3 våningar. I användningen ingår sådan verksamhet anpassad för konferenser, kongresser och liknande evenemang t.ex. föreläsningssalar och andra utrymmen för konferensaktiviteter men även hotell och restaurang, parkering, kontor, butiker, spa, pool, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

Ny toppstuga/café på Isabergstoppen

Detaljplanen möjliggör en ny byggnad vid utsiktstornet på bergens topp, i enlighet med FÖP för Isaberg. En yta med användningen C_2 - café avsetts norrut om tornet, för en toppstuga som kan inrymma servering och även andra kompletterande funktioner. Den nya byggnadens möjliga placering tar hänsyn till bergens utformning i syfte att utnyttja den vackra utsikten från toppen över skidanläggningen som sprider sig ut mot nord och Hestra samhället. Högsta tillåtna totalhöjd är satt till 9,00 meter i detaljplanen, vilken bedöms rimlig för att inte konkurrera med tornet som utgör en accent i landskapet.

Torg

Idag utgörs ytorna framför entrén till receptionen och till restaurang- och konferenslokalen Höganloft av en trafikerad väg med blandad trafik för bilar, cyklisterna och gående och av en större parkeringsyta. Den dagliga användningen av området genererar omfattande trafikrörelser, framförallt vid in- och utchecknings tider. Under dessa tider är det många bilar, husbilar, cyklisterna och oskyddade trafikanter som är i rörelse samtidigt. Många besökare rör sig mellan de olika verksamheterna i området och det innebär oftast att de rör sig över parkeringen och gatan från receptionen till campingen eller badstranden eller till de andra aktivitetspunkterna utsprida västerut om Höganloft. Det är viktigt att förtydliga stråken mellan de olika verksamheterna, lösa parkeringssituationen samt skapa en trygg och trafiksäker miljö framförallt för oskyddade trafikanter. I detaljplanen ska en öppen yta mark i direkt anslutning till huvudbyggnadens entré planläggas som Torg. Användningen Torg används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. Användningen Torg möjliggör även att enklare byggnader kan uppföras t.ex. kiosk, café, scen eller olika typer av väderskydd. Utformningen av torgytan kan göras på olika sätt, och på delar av torget kan även korttidsparkeringar anordnas. Torget ska bidra till ökad trygghet för gående, skapa mötes- och vänteytor för vistelse och lugn och möjliggöra tydliga avgränsningar mellan gående, bilar och cyklisterna. Vid planering av grönska

ska hänsyn tas till att skuggiga partier anordnas så att det finns möjlighet att vistas på torgytan utan att utsättas för solljus. God tillgänglighet för alla är väsentlig vid torgets gestaltning och beläggningen bör utföras utan nivåskillnader och med tydliga kontraster där så bedömts behövt.

Parkeringar och parkeringshus

Den befintliga huvudparkeringen syd öster om restaurangen Höganloft samt en yta skogsmark i dess anslutning planläggs som kvartersmark "Parkeringshus", med möjlighet att bebygga även parkeringshus på delar av parkeringen. Användningen "Parkeringshus" används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen.

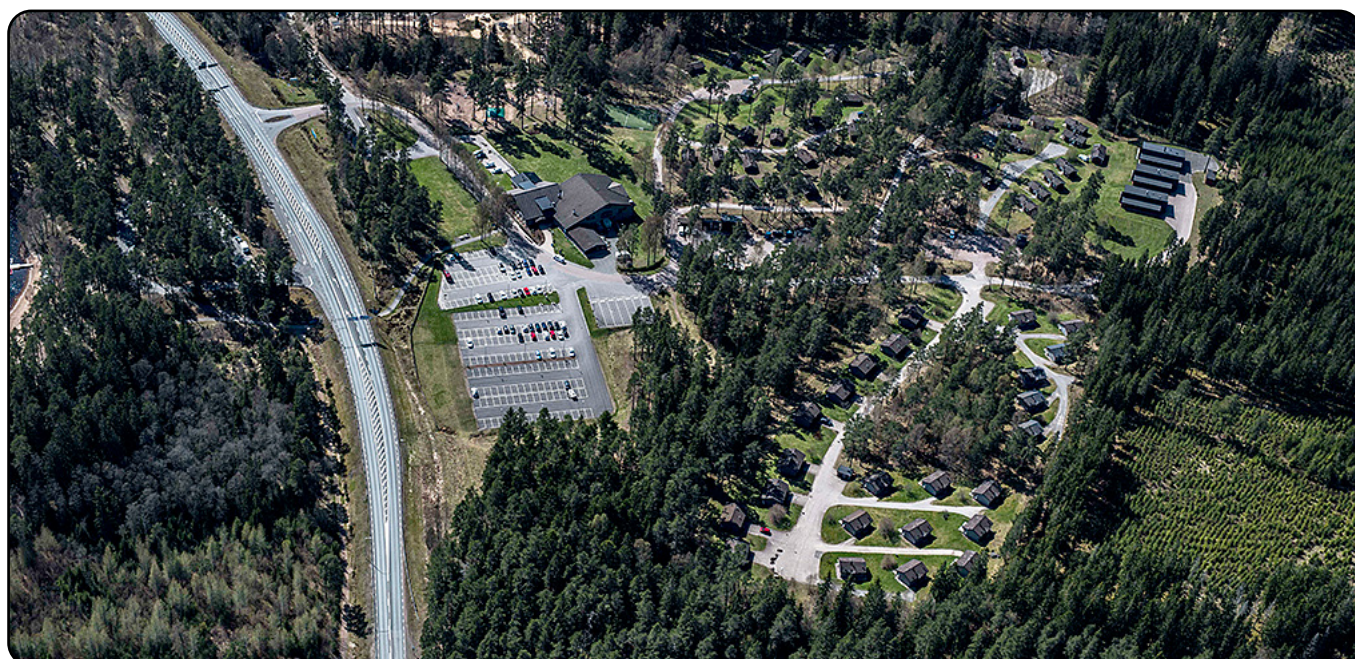
Detaljplanen möjliggör en byggrätt för ett parkeringshus i tre däck öster om Lerbäcken samt i två däck väster om bäcken för att kunna öka antalet parkeringsplatser om behovet uppstår. Dessa parkeringshus skulle kunna innebära ett tillskott på ca 300 parkeringsplatser. Terrängens naturliga lutning söderut mot väg 26 underlättar tillgång till olika våningar utan behov av ramper samt bidrar till att byggnaderna inte sticker ut och blockerar vyerna från och mot stugbyn. Förslagsvis skulle möjliga "gröna" vägar täckta med växtlighet eller även med klätterställningar kunna säkerställa byggnadernas integrering i det naturliga skogslandskapet. Byggnation av parkeringshus är en möjlighet som ges i detaljplanen, men i fall platsen ska anläggas som markparkering har en planbestämmelse

införts i plankartan som reglerar att grönska i form av trädader eller buskage ska finnas mellan parkeringsraderna i syfte att undvika stora oavbrutna asfalterade ytor. Parkeringen ska på så sätt anpassas till omgivningen och landskapsbilden. Stugorna som planeras norr om parkeringsytorna uppe på backen kommer sannolikt även ha utsikt söderut mot parkeringarna, och då är det en kvalitet att blicka ut över trädtoppar i stället av stora asfalterade ytor. Träd och andra växter hjälper till att minska mängden dagvatten från parkeringens hårdgjorda ytor. Stora asfalt- eller betongytor lagrar värme, medan träd bidrar till skugga samt sänker höga temperaturer och skapar en trevligare miljö. Trädmiljön bedöms ha en positiv inverkan på den biologiska mångfalden, dämpning av buller och minskning av luftföroreningar.

Park

Användningen "Park" används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.

En yta runt befintlig lekplats och höghöjdsbana planläggs som Park. Ytan innehåller även en sträcka av Rännebäcken, där bäcken skapade en ravin. En planbestämmelse om att byggnation på mark inte får uppföras närmre ravinens kanter än två gånger djupet på ravinens införs i plankartan för att undvika stabilitetsproblem.



Vy över stugbyn

fig. 26

3.5.7 Gator och trafik

En trafikutredning i syfte att beskriva dagens trafiksituation och exploateringens konsekvenser på trafiksituationen har tagits fram av Sweco Sverige AB. Utredningen behandlar bland annat frågor som utformning av avfarten till väg 26, utformning av interna gator och parkeringar. Utredningen finns att tillgå i sin helhet som bilaga 3 till planbeskrivningen.

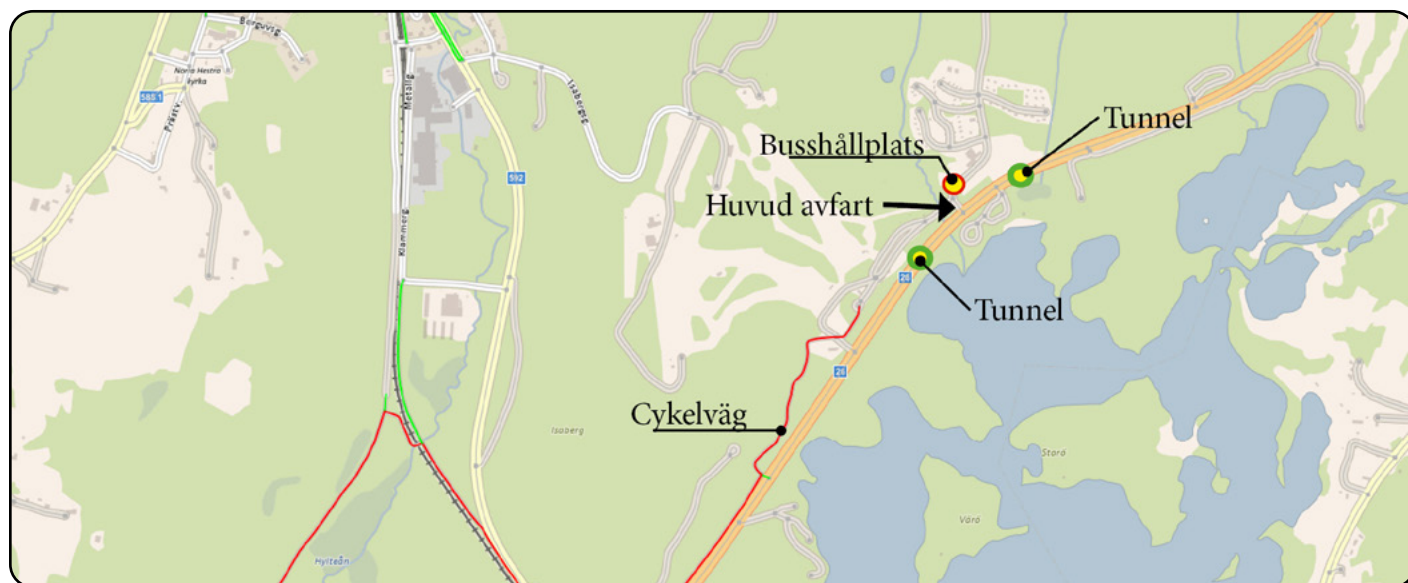
Gatunät och angöring

Isabergsområdet ligger i närheten av korsningen mellan riksväg 26, väg 151 och väg 592. Besökare som åker bil har därmed en god tillgänglighet oavsett om de kommer från trakterna kring Halmstad, Jönköping eller Värnamo. Riksväg 26 ingår i Trafikverkets Funktionellt prioriterade vägnät för dagliga personresor, långväga personresor, kollektivtrafik och godstrafik och klassas som en nationellt och internationellt viktig transportväg. Vägen är utpekad som farligt gods-led. Skyltad hastighet är 80 km/tim på riksväg 26 med lokal sänkning till 60 km/tim vid korsningen med väg 151 och 592. Riksvägen 26 längs planområdet är försedd med fartkamera och saknar viltstängsel. Skyltad hastighet på väg 151 är 90 km/tim och på väg 592 är 70 km/tim. Infarten till Isaberg utgörs av en trevägskorsning med vänstersvängfält på riksväg 26 för trafik söderifrån. Korsningen är reglerad med stopplik och har ett inkommande och ett utgående körfält från anläggningen. Utanför planområdet finns även en anslutning till skidanläggningen från väg 592 via Vikgatan i Hestra.

En kritisk fråga har varit om befintlig korsning och infart till området har kapacitet att hantera dagens och framtida trafik. Beräkningarna fram till år 2040 visar att avfarten från väg 26 inte behöver byggas om för ökad kapacitet, dock behöver åtgärder vidtas i det interna gatunätet för att skapa ett bättre flöde för trafik in mot/ut från området, parkeringen och campingen. Utredningen föreslår en breddning och omdragning av infartsgatan för att minska konflikter med oskyddade trafikanter samt att infarten och anslutningen till campingen breddas för bättre flöde. Någon risk för köbildning längs väg 26 bedöms inte finnas även under de timmar när belastningen är som högst. På sikt kan det finnas behov av att bygga om väg 26 till en så kallad 2+1 väg. I detaljplanen har tagits höjd för vägområdet genom en bygg fri zon på 15 meter från väggkant.

Trafikmängderna vid övriga avfarter till området bedöms vara lägre än för huvudinfarten till Isaberg och därmed har behovet av åtgärder till följd av verksamhetens expansion inte identifierats. Beräkningarna visar att korsningen mellan väg 26 och väg 151 kan redan idag vara kraftigt belastad och att köbildning kan uppstå under vissa tider. Situationen kommer enligt beräkningen att försämrats kraftigt fram till prognos år 2040. Dock är kapacitetsbristen inte en följd av utökad verksamhet vid Isaberg utan åtgärder kommer att krävas vare sig Isaberg expanderar eller inte.

Inga utfartsförbud bestämmelse ska anges i plankartan. Planområdet gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.



Utdrag ur NVDB Trafikverkets karta

- Cykelväg från Gislaved och Hestra (röd linje)
- Busshållplats
- Tunnel under väg 26

fig. 27

Besökare

Anläggningen har ca 110 000 besökare april-oktober. Flest besökare är det på helger fredag-söndag kring vecka 27–32. Det är då inte ovanligt att parkeringen fylls kring lunchtid. Övrig tid och vintertid finns kapacitet på den befintliga parkeringen. Stuggäster parkerar vid stugan och belastar inte parkeringen vid huvudbyggnaden. Skidanläggningen, med infart från Hestra samhälle, har ca 80 000 – 115 000 besökare december till mars beroende på snömängd. Isaberg Mountain Resort har 33 fastanställda som sommartid ökar till totalt 100, dock arbetar inte alla samtidigt. Restaurangen hyrs av Stiftelsen och har cirka 15 anställda.

Biltrafik

Information om trafikutvecklingen i området har hämtats från Vägtrafikflödeskartan (Trafikverket, 2020).

På riksväg 26 har den totala trafiken ökat med i genomsnitt 0,67 % per år mellan 1994 och 2018. Tung trafik har ökat med i genomsnitt 1,14% under samma period.

På riksväg 151 har den totala trafiken ökat med i genomsnitt 0,61 % per år mellan 1994 och 2017. Tung trafik har ökat med i genomsnitt 1,47% under samma period.

För riksväg 592 finns inte aktuella trafikdata, senaste mätning gjordes 2011. Mellan 1994 och 2011 ökade trafiken med ca 1,37 % per år. Tung trafik ökade med motsvarande ca 1,45 % per år.

Trafikflödet in till anläggningen beräknas till ca 250 fordon under maxtimmen.

Enligt Trafikverkets basprognos för Jönköpings län är den generella årliga trafiktillväxten cirka 1,2 % för perioden 2017–2040. Vid jämförelse med den historiska trafikutvecklingen (1994–2018) i mätpunkterna i området (basår mellan 1997–1999) ligger basprognosen något över den genomsnittliga historiska utvecklingen. Viss reservation görs för trafikutvecklingen på riksväg 26 som har haft en mycket kraftig ökning mellan de senaste mätningarna 2014 och 2018, plus 28,5 %. Nuvarande och beräknade trafikmängder enligt basprognos framgår av nedanstående tabell.

Väg	Nuvarande trafik* (f/d)**	Trafik 2040
Riksväg 26 (norr om väg 151)	3 300 (18%, 2018)	4 200 (18%)
Riksväg 26 (söder om väg 151)	4 400 (14 %, 2018)	5 700 (14 %)
Väg 151	1 900 (11%, 2017)	2 400 (11%)
Väg 592	2 600 (10%, 2011)	3 400 (10%)

* uppräknad till år 2020
** andel tung trafik och basår inom parentes

Godstransporter och interna transporter

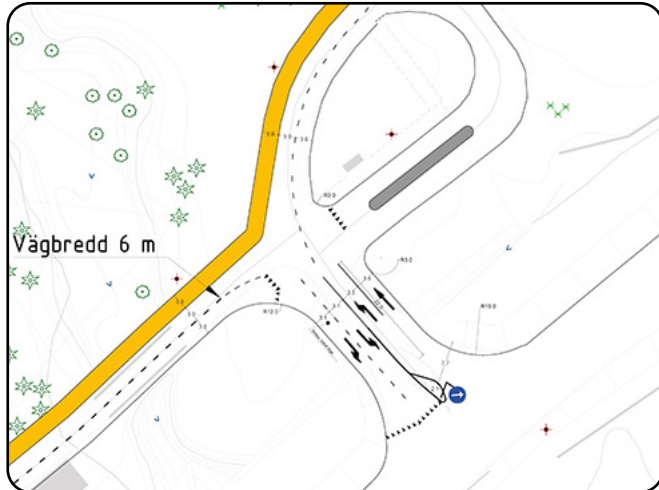
De flesta av anläggningens transporter angör området via infarten vid riksväg 26. Under lågsäsong kommer ca 3–4 transporter per dag och under högsäsong ca 6–8 transporter per dag. Samtliga varutransporter passerar framför huvudbyggnaden för att nå inlastningen öster om byggnaden. Anläggningen har också ett stort antal interna transporter, för städ, service mm. Antalet interna transporter uppgår till ca 40–50 dagligen som passerar framför huvudbyggnaden.

Den tunga trafiken, liksom de interna transporterna, samsas idag med besökare på vägen framför huvudbyggnaden vilket skapar en otrygg och trafikfarlig miljö, framförallt för oskyddade trafikanter, och behöver åtgärdas.

Anslutning till väg 26 och intern trafik

Inom området kopplas idag stugbyn med campingen via en intern gata, med anslutning till avfarten från väg 26. Gatan fortsätter vidare norrut via stugbyn och skogen mot grannfastigheten Alabo 3:1. Västerut, efter campingen tar slut, blir gatan till en gång- och cykelväg som kopplas till den kommunala gång- och cykelvägen mellan Gislaved och Hestra. För att skapa en tydligare och mer säker trafikmiljö vid infarten till området har åtgärderna studerats enligt följande princip: separering av trafikslag, säkerställa låg hastighet och möjliggöra för god tillgänglighet för samtliga fordonsslag.

Befintliga planer på att anlägga en sportanläggning, det nya "sportcentret", där även incheckning till campingen kommer att inrymmas, medför att campinggäster kommer svänga av direkt in mot campingen och inte köra förbi Höganloft som idag. För att minimera risken för kö in mot området ska ett vänstersvängfält in mot campingen anläggas på infartsgatan.



Åtgärdsförslag vid anslutning till väg 26

fig. 28



Princip för genomgående infart mot campingen

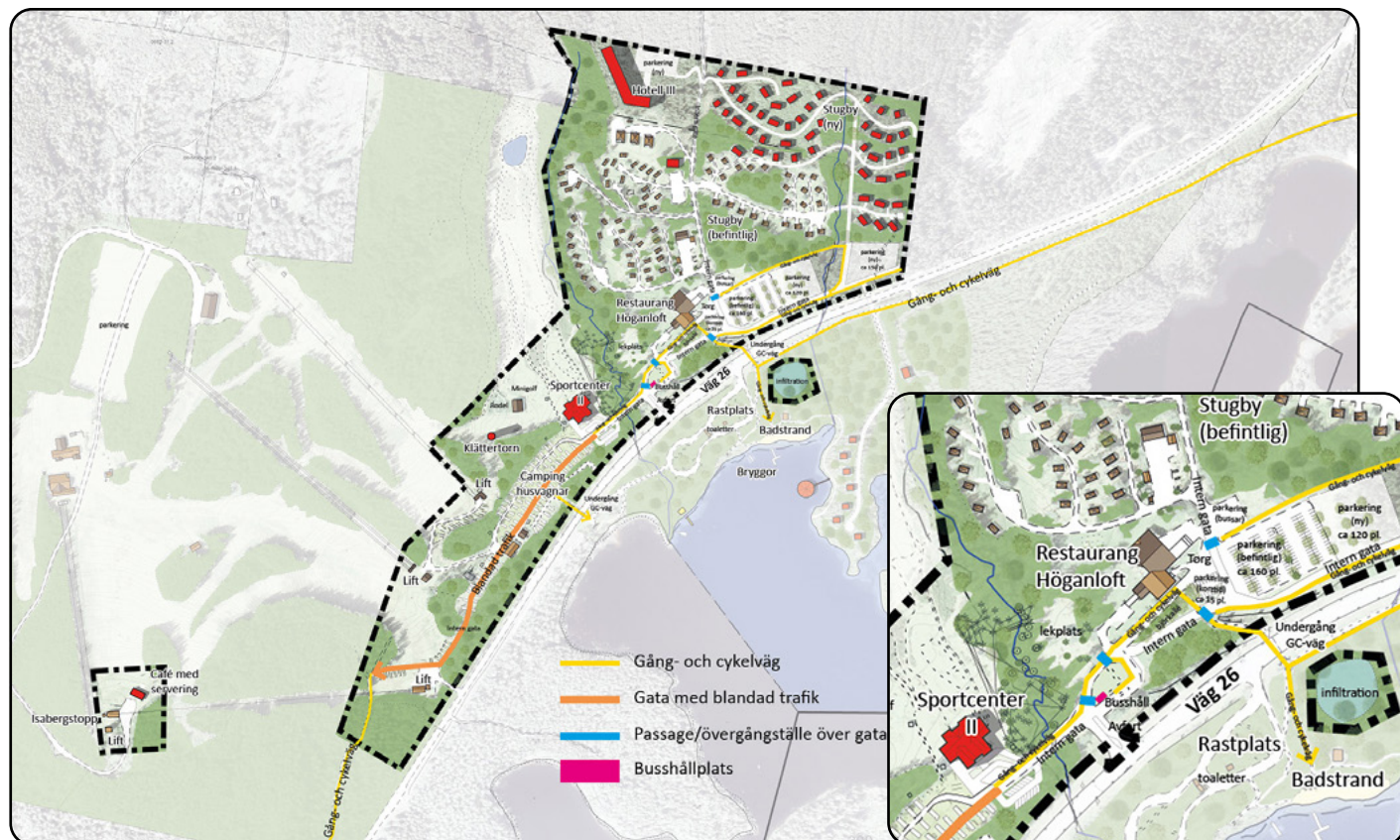
fig. 29

Infarten till campingen ska ha god kapacitet. Svängfältets magasin bedöms bli cirka 20 – 25 m på själva avfarten (se fig.28). Infarten till campingen ska flyttas så långt in i området som möjligt, helst vid entrén till det nya sportcentret. Sträckan mellan infarten till campingen och svängfältet på infartsgatan blir då ca 50-55 meter och totalt blir det 70-80 meters längd på magasinerna mot campingen. Gatan till campingen ska breddas från dagens cirka 4 meter körbana med separerad gångbana på cirka 1,5 meter till 6 meter körbana plus 3 meter gångbana. Alternativt kan befintlig gata omdisponeras och gångbana ersättas med en separat gångbro norr om befintlig gata. Körbanan blir då 5,5 meter vilket bedöms vara tillräckligt. För att öka kapaciteten för fordon ut ifrån anläggningen och minimera köbildning som kan hindra trafik in mot campingen ska två utgående körfält anläggas som delar upp trafikströmmarna, se figur 28-29. Ytterligare en åtgärd för att minska risk för köbildning in mot campingen kan vara att reglera utgående körfält från Höganloft med väjningsplikt och göra infarten mot campingen till genomgående huvudgata. (se principskiss i figur 29). Denna åtgärd handlar om trafikreglering och anses lämpligt att reglera genom lokala trafikföreskrifter.

Åtgärder till anslutningen till väg 26 regleras i plankartan med bestämmelsen "in/utfart anläggs med två ingående körfält samt två utgående körfält". Infarten till campingen avses med bestämmelsen "gatubredd" som reglerar körbanans bredd till minst 5,5 meter om gång- och cykelvägen disponeras friliggande, respektive minst 6 meter om gång- och cykelvägen disponeras i anslutning till körbanan. Dessa två bestämmelser kompletteras med villkor för slutbesked inom användningsytan där det nya "sportcentret" planeras: "Slutbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärder enligt "avfart" och "gatubredd" har kommit till stånd". Breddning av huvudinfarten till området samt breddning av infarten till campingen måste vara utförda när nya byggnader inom användningsytan R1NO2 ges slutbesked. Krav på att åtgärda infarten till området och till campingen införs som villkor för startbesked även för utökningen av stugbyn samt av huvudparkeringen.

Framför huvudbyggnaden föreslås att infartsgatan leds om i en båge söder om björkträden och ansluts mot parkeringen parallellt med riksväg 26, se figur 30. Rekommenderad gatubredd är minst 6 meter för att lastbil och personbil ska kunna mötas och rekommenderad minsta bredd för gångbana är 3 meter ur tillgänglighetssynpunkt. För att skilja oskyddade trafikanter från fordonstrafik ska gångbana utformas med kantsten, alternativt med pollare eller annan fysisk avgränsare. Den nya gatan föreslås anslutas till parkeringen söderifrån för att få bort trafik framför entrén till huvudbyggnaden. Körbanan planeras ligga på ett ca 20 meters-avstånd från väg 26, medan gång- och cykelbanan i anslutning till körbanan kommer ligga på ca 17 meters-avstånd från väg 26. De resterande två meterna till den byggfria zonen till väg 26 (15 meter från vägens kant) kommer möjliggöra anläggningen av ett grönstråk för fördröjning och rening av dagvatten (se mer under avsnitt dagvatten). Grönstråket ska vara utformat som en svacka med upphöjda kanter, väl avskilt från vägdkiket, för att förhindra vattnet från att rinna in i vägdkiket.

Den befintliga huvudparkeringen ligger något lägre i förhållande till riksvägens höjd. Bländning från fordon i motsatt körriktning kan främst uppstå längs sträckan där den nya interngatan kommer dras, söder om de nya parkeringsytorna. En del av den interna gatan kommer anläggas inom befintlig skogsmark och ytor av skog kommer sannolikt finnas kvar mellan väg 26 och gatan. Dock kan åtgärder för att minska bländning behövas tas på övriga delar, med plank och/eller tätare växtlighet parallellt med väg 26. Detta regleras i plankartan med en bestämmelse om att bländskydd i form av plank eller växtlighet (här anses även befintlig skog få ingå) ska finnas mot väg 26. Exakt placering samt höjd på bländskyddet bestäms i samband med projektering av den nya interna gatan, i dialog med Trafikverket.



Förslag till utformning av intern trafik inom planområdet

fig. 30

Inzoomad bild på busshållplatsen

fig. 31

En förlängning av gatan föreslås öster om Lerbäcken vidare upp nord mot den planerade utbyggnaden av stugbyn. Den tillkommande trafiken till stugbyn behöver annars köra framför Höganloft vilket motverkar åtgärdens syfte. Den befintliga gatan upp mot stugorna och Alabo 3:1 kommer anslutas i en trevägskorsning mot den nya gatan. Gatubredderna på gatorna upp mot norr föreslås vara minst 5,5 meter vilket medger möte mellan lastbil och personbil i låg hastighet.

Gatan utmed Höganloft som idag trafikeras av alla typer av fordon, cyklister samt gående blir enligt planen en gång- och cykelväg. Det innebär separering av oskyddade trafikanter från biltrafik samt möjlighet att skapa och utforma ett torg framför entrén till Höganloft för att få en trevligare och tryggare utemiljö. Upphöjda övergångsställen som säkrar låg hastighet ska anläggas på infartsgatan i korsningen med gångbanan.

Parkering

På huvudparkeringen vid stugbyn finns det i dagsläget ca 200 parkeringsplatser, 6 laddplatser, 2 platser för funktionshindrade, samt 7 bussparkeringsplatser. Bussparkeringsplatserna används främst för tillfällig parkering av husbilar medan in/utcheckning sker i receptionen vid Höganloft. När sportcentret byggs kommer in/utcheckningen flyttas dit. Övriga parkeringsplatser finns uppe i stugbyn (24 parkeringsplatser), samt 6 parkeringar i garage nord om Höganloft. Sommartid, när huvudparkeringen är fullt, brukar besökarna utnyttja parkeringen uppe på berget, med uppskattningsvis 40 platser. Under högsäsong sommartid sker parkering också på gräsytor, för ytterligare ca 100 bilar. Totalt har utredningen beräknat dagens behov av parkeringsplatser för bilar till ca 370 platser. Som konsekvens av expansionen behöver parkeringen dock utökas ytterligare. Kapacitetsberäkningar och dimensionering av framtida parkeringsytor baseras på den framtida trafik- och parkeringssituationen (efter genomförd utbyggnad).

I anslutning till dagsläges huvudparkering utmed restaurangen Höganloft möjliggör detaljplanen parkeringsytor öster och väster om Lerbäcken som totalt kan inrymma ca 700 parkeringsplatser, befintliga samt nya, om de föreslagna möjliga P-husen är fullt utbyggda. Om P-hus inte genomförs uppskattas de planlagda parkeringsytorna inrymma ca 450 markparkeringsplatser. Möjlighet finns att anlägga nya parkeringar i mindre skala vid framtida byggnader eller inom nya aktivitetsområden, som komplement till huvudanvändningen.

Vid det nya torget framför Höganloft planeras en korttidsparkering med ca 20 nya platser, friliggande från huvudparkeringen. Här ska även finnas parkeringar för funktionshindrade.

Huvudparkeringen föreslås utökas österut med ca 120 nya markparkeringsplatser. Utökningen ska ske på befintlig skogsmark som kommer tas i anspråk för detta ändamål. Omledningen av den interna gatan och skapandet av ett torg framför restaurang Höganlofts entré kommer medföra att ca 25 befintliga parkeringsplatser försvinner. Den totala mängden parkeringsplatser på parkeringsytan väster om Lerbäcken har således uppskattats till ca 300 p-platser. Möjlighet att bygga P-hus i max 2 parkeringsdäck ges i detaljplanen på del av den föreslagna parkeringen väster om Lerbäcken på ett 30-meters avstånd från väg 26. Detta beräknas ge ett tillskott på ca 100 parkeringsplatser. En ny yta för parkering föreslås öster om Lerbäcken, som uppskattas kunna inrymma ca 150 markparkeringsplatser. Möjlighet att bygga P-hus i max 3 parkeringsdäck ges i detaljplanen på den föreslagna parkeringen öster om Lerbäcken på ett 30-meters avstånd från väg 26. Detta beräknas ge ett tillskott på ca 80-160 parkeringsplatser.

Befintlig bäck "Lerbäcken", ska bibehållas som naturområde mellan de två stora planerade parkeringsytorna, vilket kommer skapa möjligheter för dagvattenhantering samt en trevligare miljö. På parkeringen väster om Lerbäcken möjliggörs "rundkörning" inne på parkeringen, dock ska biltrafik inte anslutas till befintliga gatan som går mot stugbyn för att inte bilar ska köra framför Höganlofts entré. Eventuellt kan parkeringsplatser snedställas och körriktningen inne på parkeringar regleras för att styra trafikflödena. Separerade gång- och cykelbanor föreslås utmed norra och södra sidan av parkeringen för att skapa trygga och säkra kopplingar för gående. Ett antal tvärställda gångvägar i samband med gröna ytor i form av trädader eller buskage ska anläggas på parkeringen som kopplar till gångbanorna. Detta ökar trafiksäkerheten då de ges en möjlighet att inte behöva röra sig bland biltrafiken till/från parkeringen. Vissa körytor kan beläggas med permeabla material, t.ex. armerat gräs eller permeabel asfalt, för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

Kollektivtrafik

Skidanläggningens norra del ligger på ca två kilometers avstånd från Hestra tågstation som trafikeras av kust- till kustbanan mellan Göteborg och Kalmar. Från Hestra centrum går även bussar till Jönköping, Gnosjö, Halmstad och Stockholm. Närmsta busshållplats "Isaberg fritidsby" ligger inom planområdet i anslutning till avfarten från väg 26. Busshållplatsen trafikeras av bussar mot bland annat Jönköping och Gislaved. Antalet bussresenärer bedöms vara relativt lågt. Under högsäsong och helger har turtätheten legat kring 24 resor per dag. Under lågsäsong kommer ibland skolbussar med elever för friluftsdagar mitt i veckan i maj-juni och september. Under dessa tider är det ofta få andra besökare på anläggningen. Idag svänger bussen av den interna infartsvägen in i en slinga och angör en hållplats fri från övrig trafik. Denna slinga för bussangöring ska bibehållas även i planförslaget. De interna kopplingarna (inklusive för gående och cyklister) ska placeras och utformas för att inte öka risken för köbildning ut på väg 26. För gående ska kopplingen mellan busshållplatsen och Höganloft ske över infartsgatan via en oreglerad passage (alltså inget övergångsställe) där gående kan passera gatan vid lämplig lucka i trafiken. Samma lösning föreslås för koppling mot campingen där en passage kopplar till gångvägen på norra sidan av infartsgatan. Från busshållplatsen kan man ta sig till badstranden genom att korsa infartsgatan och sedan via den planlagda GC-vägen mot tunneln under väg 26.

Gång- och cykelvägar

Från Hestra och Gislaveds tätorter leder en gång- och cykelväg fram till den nuvarande husvagnsuppställningen. Från Gislaved leds cykelvägen mot Hestra och viker av mot området i en planskild passage under järnvägen och längs väg 151. Cykelvägen korsar väg 151 och fortsätter vidare längs väg 26 mot Isabergsområdet. När cykelvägen når campingens västra kant blir den en intern bilväg med blandad trafik som används av cyklister, gångtrafikanter samt husbilar som tar sig genom campingen till och från deras ställplatser. På Länsstyrelsens skötselkarta för Naturresevatet Isaberg redovisas cykelvägen även som cykel- och ridväg. Bedömningen är att det inte uppstår konflikter mellan olika typer av trafikanter på denna gata, eftersom trafikmängderna är relativt låga. Campingbilarna kör dessutom med låga hastigheter genom campingen.

Kommunens önskemål är att det ska finnas kvar en gång- och cykelvägsförbindelse genom planområdet, öppen för allmänheten, för att säkra en koppling från Gislaveds och Hestras tätorter med badstranden vid Algustorpasjön och vidare till Isaberg Golf. Den befintliga gatan genom campingen planläggs med användningen "GATA" - allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, där gc-väg ingår. På så sätt säkerställs en tillgänglighetsfunktion för att besökare ska kunna ta sig till området utan att behöva cykla på riksvägen. Efter den lämnar campingen fortsätter gång- och cykelvägen

genom parkområdet väster om Höganloft. Där införs en bestämmelse om att gång- och cykelväg ska finnas, men en yta ska inte ritas i plankartan för att möjliggöra flexibel dragning av cykelvägen, eventuellt i en separat bro. Utmed Höganloft planläggs den befintliga gatan som allmän platsmark GC-väg medan biltrafiken dras om söder om trädallén och på så sätt separeras. För fotgängare och cyklister som vill ta sig från området mot Algustorpasjön samt till rastplatsen på andra sidan väg 26 finns det i dagsläge två gångtunnlar under riksvägen. En av dessa är belägen utmed campingen och anknäver till sjön väster om rastplatsen. Den andra gångtunneln ligger söder om stugbyn och restaurangen Höganloft, vid den stora huvudparkeringen inom planområdet. Sträckarna som leder till dessa två tunnlar (från campingsgatan till västra tunneln, respektive från Höganloft till östra tunneln) planläggs som allmän platsmark GC-väg. Kommunen anser att gång- och cykelförbindelsen, från campingsgränsen på fastigheten Vik 1:97 genom området och vidare till andra resmål utanför planområdet, säkerställs i detaljplanen genom ovannämnda användningar för allmän platsmark: Gata, Park (med bestämmelse att gång- och cykelväg ska finnas), GC-väg. För att säkerställa att gång- och cykelvägen är fortsättningsvis öppen till allmänheten ska Gislaveds kommun även teckna ett överenskommelseavtal med fastighetsägaren. Utanför detaljplanens område finns på andra sidan om väg 26 en grusad vandrings- och cykelled inom mark på fastigheten Bjärsved 5:40 samt Alabo 3:1 som tillhör Stiftelsen Isabergstoppen (se fig. 31). Leden löper parallellt med väg 26 och ansluter till Ettö naturreservat samt Isaberg Golf. Det är viktigt att en gång- och cykelkoppling mellan Isabergsområdet och dessa två resmål ska finnas kvar även i framtiden, dock ligger denna sträcka utanför planområdet och kan inte regleras i aktuell detaljplan.

I Gislaveds och Gnosjöes kommuns fördjupning av översiktsplan för Isabergsområdet nämns att följande gång- och cykellänkar bör byggas för att få sammanhängande cykelturer: Nissafors-Hestraviken med en ”hängbro under järnvägen” och en anslutning mellan vägen till Vik och gång- och cykelvägen som går till Gislaved. Den nya gång- och cykel-länken vid Hestraviken anses komma öka tillgängligheten till Isabergsområdet samt länka samman tätorterna Hestra-Gislaved-Anderstorp-Gnosjö med Isabergsområdet, från Gnosjöes sida. En cykelbro över Nissan utmed väg 151 anses även öka trafiksäkerheten i området och på ett säkert sätt koppla ihop cyklingen/vandring i de båda kommunerna, dock är inget som aktuell detaljplan kan reglera.

Rastplats (utanför planområdet)

Öster om riksväg 26 ligger Trafikverkets rastplats Isaberg, utanför detaljplanens gräns. Eftersom rastplatsen har betydelse för parkeringssituationen, har den tagits med i trafikutredningen. Marken ägs av Stiftelsen Isabergstoppen men har genom avtal upplåtits för anläggande av rastplats. I anslutning till rastplatsen byggdes också en tunnel under väg 26 så att oskyddade trafikanter säkert skulle kunna ta sig under vägen mellan rastplatsen och Isabergs anläggning. Tunneln ägs och underhålls av Trafikverket. Rastplatsen är välbesökt. Under högsäsong är rastplatsen hårt belastad då rastande vägtrafikanter samsas med besökare till Isabergs anläggning och till badplatsen. Isaberg har avgiftsbelagd parkering vilket sannolikt bidrar till att en del besökare väljer att parkera bilen på rastplatsen där det är gratis. Gratis parkering och camping på rastplatsen betraktas i dag av Stiftelsen som ett ökande problem, både för trafiksäkerheten och också för tillgängligheten. Rastplatsen är inte dimensionerad för dagens trafikmängder och dagens storlek på lastbilarna och åtgärder anses behöva vidtas för att lösa situationen. En eventuell flytt av rastplatsen till ett nytt läge föreslås på sikt. Åtgärder i det kortare perspektivet kan vara parkeringsreglering och övervakning. En fortsatt dialog med Trafikverket behövs för beslut om vilka åtgärder som kan bli aktuella.

Sammanställning av rekommenderade åtgärder enligt trafikutredningen

Flera åtgärder rekommenderas för att förbättra trafikflödet inne på området samt att säkerställa att intern trafiken inte påverkar anslutningen mot riksväg 26. I korthet består åtgärderna av:

- Breddning av anslutningen till väg 26, för anläggning av två ingående- samt två utgående körfält.
- Breddning av gatan in mot campingen, inklusive gång- och cykelväg.
- Breddning och omledning av infartsgatan mot huvudparkeringen, inklusive gång- och cykelväg.
- Utökning av huvudparkeringen med upp till ca 250-450 nya p-platser. Anläggning av ca 20 parkeringsplatser (korttid) på det nya torget framför Höganloft.
- Omledning/ny gata söder om parkeringen, med möjlighet att fortsätta upp nord mot den utökade stugbyn. Även ny gång- och cykelväg med koppling mot gång- och cykeltunneln under riksvägen ingår.
- Ny gång- och cykelväg utmed parkeringens norra sida.

3.5.8 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Isabergs befintliga stugby, camping och konferensanläggning är anslutna med en vatten- och spillvattenledning till Hestra. Området ingår i kommunens vattenverksamhets område för vatten och spillvatten. Vattnet ansluts till området väster om Isaberg via en ledning över berget. Spillvattnet pumpas över berget från en pumpstation belägen vid den nuvarande husvagnscampingen. En VA-utredning har tagits fram för att beräkna hur vatten- och avloppsflödena kommer förändras i samband med exploateringen. Utredningen finns i sin helhet i bilaga 6 till planbeskrivningen. Beräkningarna kommer fram till att vattenförbrukningen i området kommer att öka med maximalt 9 l/s och spillvattenmängden med som mest 12 l/s.

Vattnet ansluts idag väster om Isaberg där marknivån är ca +195. Toppen på ledningen ligger på ca +235 och sedan sluttar ledningen ner mot nivån ca +165. I detta område reduceras trycket till ca 5 bar (50 mvp). Sedan stiger ledningen upp mot som högst ca +195. Planerad bebyggelse ligger som högst på nivån ca +210m. Här planeras ett nytt hotell med tre våningars höjd. För att trycket här ska räcka bör man ha en trycknivå på ca +240m. Befintlig trycknivå i lågpunkten är ca +215m, vilket innebär att befintligt tryck inte räcker till. En höjning på minst 25 mvp behövs och därtill bör läggas ytterligare ca 10 mvp för friktionsförluster. Ledningen över berget är en 100 mm segjärn med någon del PVC 110 mm. Kapaciteten i denna kommer inte att räcka till den tillkommande utbyggnaden då bara denna beräknas erfordra minst en 140 mm PE-ledning, och därtill kommer befintligt flöde.

Spillvattnet pumpas idag från en pumpstation på campingen över berget i samma sträckning som vattenledningen. Trycket ut från pumpstationen är 8 bar. Ledningen är en 100 mm segjärnsledning med någon sträcka PVC 110 mm. Tryckledningen släpper flödet i en 300 mm självfallsledning av betong ner mot Hestra. Den befintliga tryckledningen bedöms inte att ha kapacitet för att ta hand om både spillvattnet från planerad byggnation då det krävs minst en 160 mm PE-tryckledning för tillkommande vatten, samt om befintligt spillvatten.

Bedömningen är att utbyggnaden av området kommer att kräva insatser på VA-nätet för att få tillräcklig kapacitet för att leverera vatten och ta hand om spillvatten. Kommunens skyldighet som VA-huvudman är att dra VA-ledningar till anslutningspunkten vid fastighetsgränsen på fastigheten Bjärsved 5:40. Därefter upphör det allmänna ansvaret och blir det fastighetsägarens ansvar att bygga, sköta och drifta VA-ledningar inom den egna fastigheten.

Inom detaljplanen ska befintliga ledningar inom fastigheten Vik 1:97 säkerställas med ett 6-meters brett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar), med ledningarna i mitten. Markreservat (u-område) planeras inom kvartersmark samt allmän platsmark upp till anslutningspunkten med fastigheten Bjärsved 5:40.

Inom fastigheten Bjärsved 5:40 kommer inga u-områden planläggas i detaljplanen.

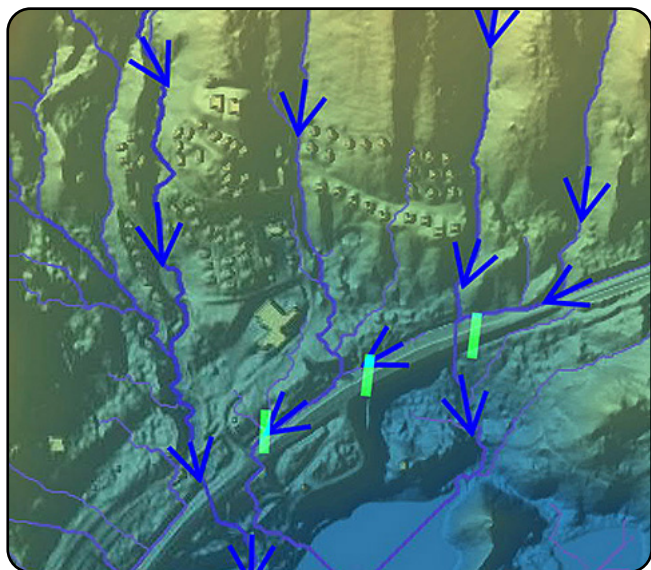
Inom planområdet finns det en kommunal pumpstation, vilken i framtiden kan omlokaliseras. Därför ska denna inte säkerställas i plankartan.

Kommunen planerar att bygga en ny överföringsledning för vatten- och avlopp från Gislaved till Isabergsområdet längs väg 26, för att undvika överföring av vatten och spillvatten över berget. Dessa planer är på skisstadiet och kan i dagsläget inte beaktas i planförslaget.

Dagvatten

Vid exploatering ökar andelen hårdgjorda ytor, vilket får till följd att dagvattenflödena ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter. Hantering av dagvatten framgår av särskild dagvattenutredning (bilaga 7 till planbeskrivningen).

Planområdet är högt belagt. Markhöjder varierar mellan ca +205 m ö h i högpunkter till ca +166 m ö h i den södra delen av området, närmast väg 26. Dagvatten från området rinner söderut huvudsakligen via Lerbäcken och Rännebäcken som korsar området då marken inom området sluttar mot recipienten Algustorpasjön i söder. Det finns dagvattenledningar och diken inom området som avleder dagvatten från befintlig stugby och områdets hårdgjorda ytor till ovannämnda bäck. Dagvatten avleds vidare till trummorna belägna under väg 26 som sedan mynnar ut till recipienten (se fig. 32). Flödet från planområdet bedöms i dagsläget vara sammanlagt ca 713 l/s vid ett regn med återkomsttid på 20 år och en varaktighet på 20 min. Efter exploatering ökar flödet till ca 1494 l/s vid ett regn med återkomsttid på 20 år och en varaktighet på 10 min. Föreslagna fördröjningsåtgärder har dimensionerats så att utflödet från det nya exploateringsområdet efter exploatering med fördröjningsåtgärder inte ska överskrida flödet före exploateringen. För att kunna fördröja dagvatten som uppkommer vid ett 20-årsregn från det exploaterade området har beräkningar visat att det krävs en fördröjningsvolym på ca 610 m³. För beräkningarna har en klimatfaktor på 1,4 valts. Fördröjning och rening i området föreslås ske i flera steg för att uppnå den erforderliga fördröjningsvolymen.



Ytavvattningskarta, befintligt läge

fig. 32

Öppna dagvattenlösningar för dagvattnet från de hårdgjorda ytorna inom området bedöms vara mest fördelaktiga, både ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. Minimering av hårdgjorda ytor genom permeabla beläggningar med armerat gräs eller permeabel asfalt, samt gröna tak för hantering av dagvattnet är fördelaktiga lösningar för att inte allt vatten ska behöva ledas ner till recipienten. På huvudparkeringsytorna ska trädtrader mellan parkeringsplatser anläggas. Dessa kommer hjälpa till att del av dagvattnet från parkeringen infiltreras på plats.

Ett avskärande dike i norra utkanten av planområdet ska anläggas för att skydda bebyggelsen från rinnande dagvatten uppströms. Det avskärande diket på norra sidan av planerad byggnad ska anläggas minst 3 meter från byggnaden. För detta har ett 4-meters brett område avsatts i plankartan.

Åtgärderna syftar till att leda ytligt dagvattnet från tak och vägar via svackdiken längs nya och befintliga gator. Föreslagna svackdiken kan sammankopplas med varandra med hjälp av kulvertar under lokalgatorna. I svackdiken sker både rening och fördröjning av dagvattnet innan det lämnar planområdet.

Dagvatten från svackdiken föreslås avledas vidare till ett grönstråk i anslutning till framtida parkeringsplatser i områdets södra del. Grönstråket/översilningsytan ska utformas som en gräsbevuxen svacka i landskapet, avskilt från vägområdet för väg 26. Dagvattnet renas då det sipprar över de gräsbevädda slänterna. I botten på svackan sätts en kupolbrunn vars storlek anpassas så att önskad mängd vatten släpps ut. Grönstråket ska förses med en avstängningsanordning för att vid olyckor förhindra utflöde av förorenat dagvatten.

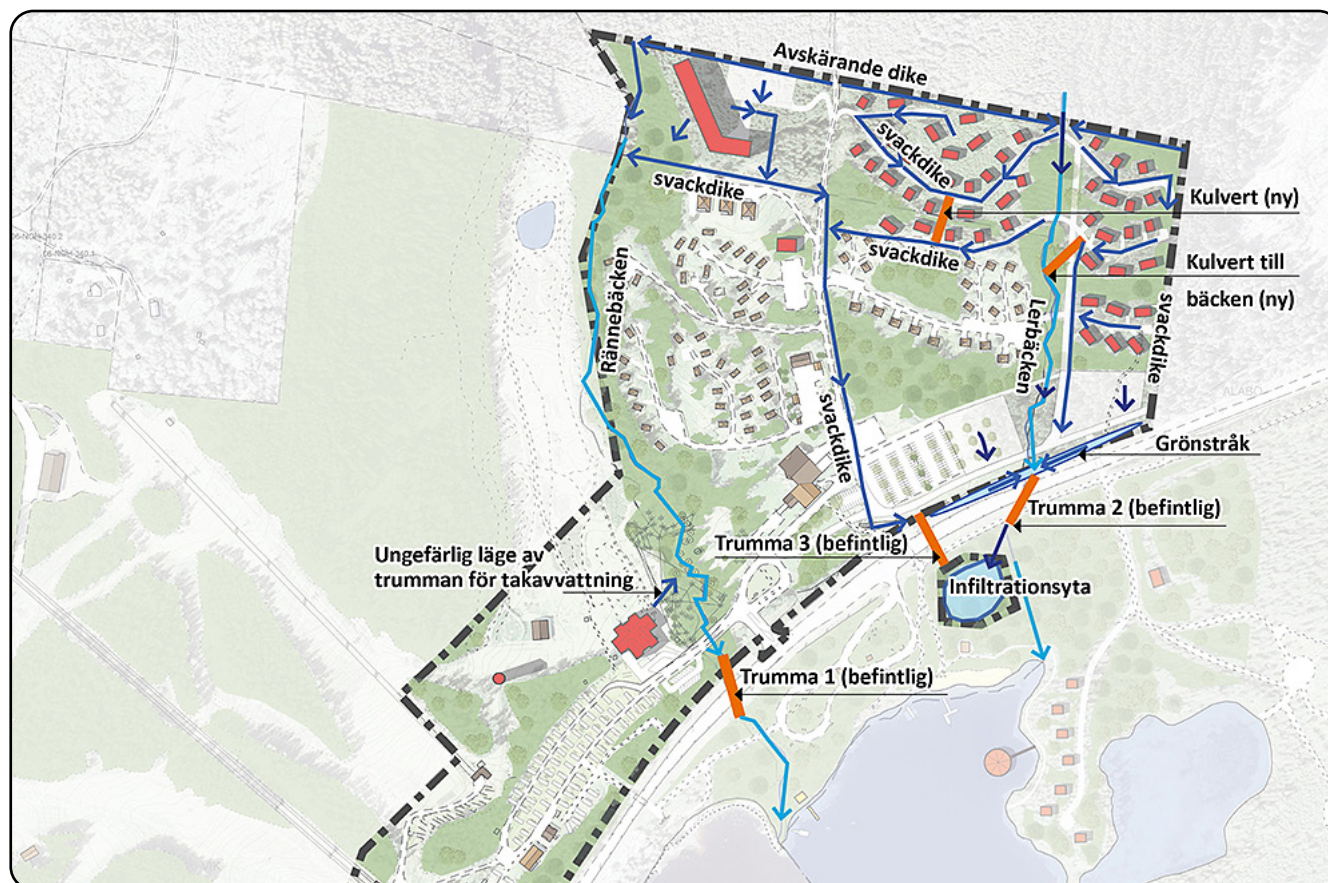
För området blir erforderlig fördröjningsvolymen vid ett 20-årsregn 610 m³. Om grönstråket anläggs med ett djup på 30 cm blir den erforderliga ytan för fördröjning av dagvattnet ca 500 m², vilken ger en fördröjningsvolym av ca 150 m³. Ytterligare fördröjning och rening föreslås ske i den naturliga infiltrationsytan söder om väg 26 tills den erforderliga fördröjningsvolymen uppnås. För att minska flödes hastigheten pga. marklutningen ska svackdiken samt grönstråket utformas terrasserade för att minimera risken för erosion.

Dagvatten från föreslaget grönstråk rinner sedan ner via trumman under väg 26 och ska ledas till en befintlig naturlig infiltrationsyta som ligger söder om väg 26. Infiltrationsytan är en sänka på ca 3000 kvm belägna inom LIS-området, inom mark som ägs av Stiftelsen Isabergstoppen (se figur 33). Den kommer endast fyllas sporadiskt vid mycket kraftiga regn. I sänkan kommer ske ytterligare fördröjning och rening av dagvattnet innan det släpps ut i recipienten Algustorpasjön. Infiltrationsytan är idag svårt tillgänglig och trädbevuxen. Åtkomst till infiltrationsytan ska åtgärdas för att möjliggöra underhåll och borttagning av framtida sediment och föroreningar.

Takvatten från den nya byggnaden "sportcenter" föreslås avledas via en ledning till den befintliga trumman nord om byggnaden och vidare till Rännebäcken. Exploateringen medför ingen förändring av dagvattenhanteringen i campingområdet. Dagvattnet från campingområdet hanteras idag via infiltration i befintliga gröna ytor i området samt ett dike längs med befintlig intern gata. Vid 100-årsregn kan vattnet ta sig ut via en gångtunnel mot recipienten.

Rening av dagvatten. Påverkan på recipient.

Den planerade exploateringen innebär en förändring av markanvändningen inom planområdet, vilket resulterar i en ökad föroreningsbelastning. Reningsberäkningarna baseras på att merparten av dagvatten inom planområdet leds till ett grönstråk för rening och fördröjning. Samtliga halter underskrider riktvärdena efter rening i grönstråk, enligt beräkningar. Dagvatten som går ut från grönstråket har förhöjda värden för kvicksilver (Hg) i jämförelse med före exploatering. Dessa bedöms renas till tillräcklig nivå i infiltrationsytan söder om vägen samt i efterkommande naturmark innan dagvatten når recipienten. Kommunens bedömning är att föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten från området (grönstråk med kombination av svackdiken och den naturliga infiltrationsytan) ger en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för kvalitet. Om dessa åtgärder vidtas bedöms påverkan på vattenkvaliteten på grund av den nya exploateringen vara försumbar.



Karta över föreslagna lösningar för dagvattenhantering

fig. 33

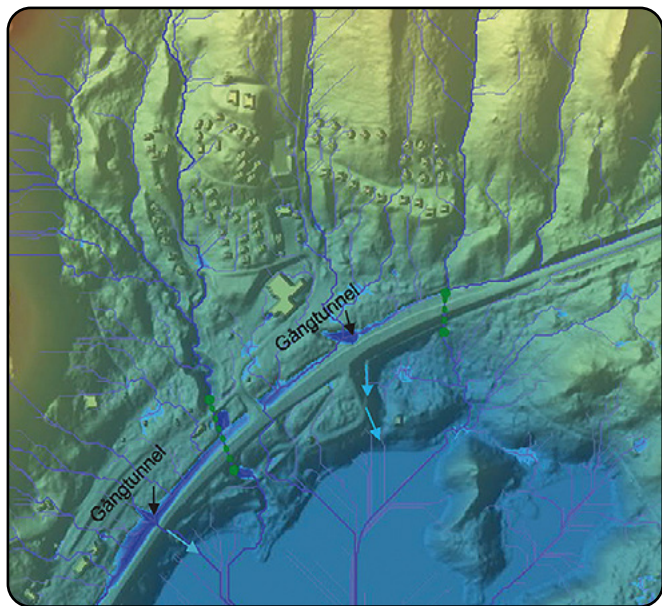
Påverkan på grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo

Planområdet ligger delvis inom grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo. Magasinet består av en sand- och grusförekomst som enligt den senaste statusklassningen har god kvantitativ status. Exploateringen innebär en förhöjning av halten svår- eller icke nedbrytbara föroreningar till dagvattnet såsom de giftiga ämnena bly och kvicksilver, som enligt beräkning förväntas överskrida riktvärdet utan reningsåtgärder, men även petroleumprodukter av vilka det krävs mycket små halter för att ge lukt och smak åt vatten. Man kan även förvänta sig en ökad förekomst av andra föroreningar såsom mikroplaster, gummirester, syntetiska föreningar. Vid infiltration av dagvatten riskerar alla föroreningar som medföljer dagvattnet att också nå grundvattnet, och kan därmed komma att belasta grundvattenförekomsten, om inga åtgärder tas.

Bly och kvicksilver är grundämnen och bryts inte ned, men båda binder till organiskt material och bly binder även starkt till partiklar i marken. Petroleumprodukter bryts i viss mån ned där det finns syretillgång, men när de nått grundvattnet kan det anses att nedbrytning ej längre sker. Petroleumprodukter kan dock i hög mån separeras från dagvatten med oljeavskiljare. Oljeavskiljare ska därför installeras i anslutning till parkeringsytor för att minska

risken för spridning av petroleumprodukter via infiltrationsytor till grundvattnet. Mikroplaster och andra partiklar fastnar i växtlighet och i mark. En öppen dagvattenhantering med tekniska lösningar så som oljeavskiljare samt fastläggning i organiska och inorganiska material kan leda till anrikning av föroreningar i de övre marklagren, men reducerar samtidigt kraftigt föroreningpåverkan till grundvattnet. En provtagnings- och/eller skötselplan kan vidare tillse att föroreningarna som fångas i mark och sediment i infiltrationsytorna inom grundvattenförekomsten inte ansamlas till den grad att de utgör en ny spridningskälla.

Samtliga föreslagna dagvattenanläggningar kräver underhåll för att reningsnivån ska hållas optimal. Dagvatten som avleds inom detaljplanelagt område likställs med avloppsvatten om det avvattnar mer än någon eller några specifika fastigheter, enligt 9 kap 2 § i miljöbalken. En ny dagvattenanläggning eller en befintlig som ändras behöver anmälas till Bygg- och miljöförvaltningen utifrån bestämmelserna i 13 § eller 14 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Eftersom fastigheterna i detta fall är stora och omfattar många byggnader görs bedömningen att dagvattnet kan likställas med avloppsvatten och därmed behövs en anmälan till Bygg- och miljöförvaltningen för dagvattenanläggningarna i detaljplanen.



Karta över skyfall (100 års regn) i dag

fig. 34

Skyfallsanalys

För avrinningsområdet görs antagandet att det finns en utbyggd anläggning som dimensionerats för att omhänderta ett 2-årsregn med 60 minuters varaktighet vilket har en intensitet på 25 mm, inklusive en klimatfaktor på 1,4. Ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet har en volym på 88 mm, antaget en klimatfaktor på 1,4 enligt P110.

Utbredningen av den översvämning som uppstår vid det beräknade 100-årsregnet (65 mm nettonederbörd) visas i figur 34. Skyfallsanalysen visar att inga instängda områden finns i planområdet idag. Vattensamlingar norr om väg 26 visas eftersom modellen inte tar hänsyn till gångtunnlar, men i verklighet rinner vattnet på den lutande marken till gångtunnlarna och vidare till recipienten och inga översvämningrisker bedöms finnas, varken för riksvägen eller för planområdet (se mer under avsnitt 3.6.5 Översvämningrisk).

EON Energi distribution elledningar

EON Energi distribution är ägare till samtliga elledningar inom planområdet. Eventuell omplacering av ledningarna står Stiftelsen Isabergstoppen för och detta ska ske i samråd med ledningsinnehavaren. Vid framtagande av detaljplanen är en del av ledningarna exakt inmätta. (se mer under 3.8.3 Tekniska frågor samt 3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor)

Inom planområdet finns idag tre stycken transformatorstationer, två utmed campingen och en vid stugbyn. Samtliga befintliga transformatorstationer säkerställs i detaljplan med E-område på minst 6 x 6 meter, som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det minsta tillåtna avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara på 5 meter, varför ett 5 meters prickmark läggs ut kring E1-områdena. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationerna med tunga fordon. Ingen grävning får ske närmre än 5 meter från transformatorstationer och inte heller får det planteras buskar eller träd inom E1-området. Framtida transformatorstationer planläggs ej med E-område för att möjliggöra den rimligaste placeringen i senare skede. Användningen stugby/hotell/camping/friluftsliv omfattar även de byggnader och anläggningar som behövs för driften av respektive användning, inklusive transformatorstationer. I planbestämmelsen för användningen "O1- Stugby" införs även texten "Nätstation får uppföras" för att säkerställa att nya transformatorstationer får uppföras inom användningsytan.

Elektronisk kommunikation (Skanova och Svenska Stadsnät Biggnet teleledningar)

Förutom VA-ledningar och elledningar finns inom planområdet fiberledningar från Skanova och Svenska Stadsnät Biggnet. Stiftelsen Isabergstoppen ansvarar för eventuell flytt av ledningar vilken ska ske i samråd med ledningsägaren.

Trafikverkets infrasystem

Trafikverket infrasystem ansvarar för elektrisk vägutrustning på och vid angränsande väg 26. Generella tillstånd för arbete vid väg ges av Trafikverket. Speciella restriktioner finns 10-15 m från trafikverkets tunnelsystem. Stiftelsen Isabergstoppen ansvarar för eventuell påverkan av dessa ledningar och detta ska ske i samråd med ledningsägaren.

Värme

Idag värms stugbyn med luftvärmepumpar samt bergvärme. Restaurang Höganloft värms med direktverkande el med återvinning i ventilationen. Skidanläggningen använder bergvärme i alla stora byggnader.

Avfallshantering

I campingen ligger återvinningsstationer för avfall inom servicehuset för gäster. Inom stugbyn ligger återvinningsstationer vid servicebyggnaden, nord om Höganloft. Avsikten är att dessa kommer fortsätta finnas där även i framtiden.

3.5.9 Påverkan på närmiljön

Påverkan på naturreservatets Isaberg värden

Naturreservatets föreskrifter syftar till att kunna utveckla friluftslivet i Isaberg samtidigt som naturvärdena bevaras. Planområdet ingår i riksintresset för friluftsliv (Isaberg-Rannebo FF2) och är därmed utpekade som ett område där stugbyar, friluftsanläggningar och friluftsleder ska gynnas och besökare ska kunna röra sig. Slitagepåverkan och överexploateringen behöver undvikas och en balans behöver hittas mellan utvecklingen av fritidsverksamheten och bevaring av naturvärdena. Utvecklingen som detaljplanen möjliggör är ett önskemål från markägaren, resulterat från dagens brist inom turistverksamheten på boende, på utrymme för personal samt på parkeringar. Befintliga fritidsanläggningar (skidbacke, cykelleder, badplats, övriga anordningar) samt områdets naturliga attraktivitet genererar ökade mängder besökare som sätter press på befintliga boendestrukturer. Detaljplanen möjliggör den önskade utvecklingen och det är viktigt att utvecklingen sker på ett genomtänkt, reglerat sätt. Samtidigt garanterar turistverksamhetens utveckling underhåll av leder, stigar och spår i naturreservatet Isaberg, vilket bedöms gynna det rörliga friluftslivet.

I miljökonsekvensbeskrivningen för den fördjupade översiktsplanen för Isabergsområdet som ligger till grund för denna föreslagna utveckling, angavs slitage-påverkan med dess effekter och konsekvenser. Det redovisas att en reglerad och planerad exploatering har som effekt att mest lämpliga platser inom utpekade utvecklingsområdena exploateras medan känsliga marker skyddas. Konsekvensen blir att slitage förläggs till de platser som tål det mest och även om det totala slitaget kan öka, detta sker på anpassningsbara platser. Utvecklingen möjliggörs i lägen som bedöms lämpliga för de föreslagna byggrätterna, vilket medför att andra värdefulla områden inom reservatet skyddas och bevaras. Oexploaterad mark kommer tas i anspråk, dock för det mesta utanför naturreservatet Isaberg.

En konsekvens av utvecklingen inom naturreservatet blir att små ytor skog kommer behöva avverkas för att kunna möjliggöra den utökade exploateringen som detaljplanen reglerar. För fällning av träd och buskar ska dispens från reservatets C-föreskrifter sökas hos Länsstyrelsen.

En annan påverka på naturreservatet anses kunna bli ökat slitage på mark orsakad av fler människor i rörelse. Oexploaterade ytor i hela Isabergsområdet minskar och som konsekvens blir det mindre mängd natur per ökat antal besökare. Detta kan medföra risk för stress på känslig natur (växter och djur) och behöver åtgärdas med en styrning av besökaren, för att undvika störning av naturmiljöer. Det ökade trycket på befintliga anläggningar, bland annat på vandring- och cykellederna, kan även leda till konflikt mellan olika typer av turister (lugna skogsvandrare/ naturskådare/ svamplockare och mer aktiva cyklister). Dessa risker kan minimeras genom att anläggningen tydligt skyltar eller informerar sina gäster om hur markerna ska användas turistiskt, och på så sätt "kanaliserar" olika typer av besökare till de avsedda lederna och anläggningarna, lämpligt utvalda för ändamålet.

En viktig aspekt är att bevara tillgänglighet för alla av området upplevelser. Inom detaljplanen ingår del av den befintliga GC-vägen från Gislaved och Hestra upp till tunneln under väg 26 som leder till badstranden vid Algustorpasjön och vidare till Ettö och Isaberg Golf. Den delen av gång- och cykelförbindelsen planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, eftersom bedömningen är att den främst är till turistverksamhetens behov och används mest av boende inom området. Däremot har Gislaveds kommun önskan att cykelvägen ska fortsatt vara öppen till alla. För att säkerställa att, utöver de generella rättigheterna som finns i allemansrätten, kommer området även i framtiden vara tillgängligt för allmänheten, ska Gislaveds kommun teckna ett överenskommelseavtal med fastighetsägaren.

Ställningstagande

Delar av detaljplanen som ligger inom naturreservatet Isaberg ska genomföras med hänsyn till och enligt reservatets föreskrifter. Reglering och styrning av den ökade turismen på anpassade platser kommer förhindra slitagepåverkan på omkringliggande naturmiljöer. Kommunens bedömning är att den föreslagna exploateringen som detaljplanen möjliggör har liten påverkan på reservatets naturvärden och positiv påverkan på reservatets syfte att tillgodose allmänhetens behov till friluftsliv.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Påverkan på intilliggande fastigheter

Det ökade antalet gäster av Isaberg Mountain Resort kan medföra konsekvenser även på närliggande marker som inte ägs av Stiftelsen Isabergstoppen. Allemansrätten möjliggör för alla att utöva friluftsliv och röra sig fritt i naturen, men de innebär även en skyldighet att ha hänsyn till natur och djurliv, andra besökare samt markägare. Det finns en viss skillnad mellan vandrare och cyklister (mountainbike cyklister), vems negativa påverkan på omgivningen anses vara större. Nedan redovisas möjliga åtgärder till risker av förstöring av närmiljön utanför turistverksamhetens fastighetsgränser. Riskerna är huvudsakligen kopplade till ökad mängd cyklister som gästas av Stiftelsen Isabergstoppen men som kan komma att cykla även på intilliggande fastigheters mark.

En "hållbarhets- och konsekvens analys för mountainbikeleder på annans mark" har tagits fram för att redovisa olika lämpliga åtgärder. Analysen finns bifogad som bilaga 11 till planbeskrivningen och grundas på den rådgivande handledningen "Turism på annans mark", som syftar till att hjälpa turistverksamheter och markägare till överenskommelser som bägge parter tjänar på (Naturturismföretagen i samarbete med LRF, Sveriges Jordägarförbund, Naturturismföretagen och Visit Dalarna, 2020). I handledningen har man kommit fram till att det kan finnas risker av störning och slitage när större anläggningar som är beroende av gäster som sportar i naturen marknadsför sitt område utan att avtal, överenskommelser, eller hållbarhetsplaner kommit till stånd med markägaren.

Analysen redovisar att det är idag fritt att cykla på stigar i skogen enligt allemansrätten, oavsett om man har en egen cykel eller hyr en cykel. Man får också guida cyklister på annans mark då allemansrätten följer den enskilda individen och inte gruppen. Guiden till en grupp har ett särskilt ansvar att vara påläst och kunnig om allemansrättens möjligheter och skyldigheter. Guiden behöver också vara uppmärksam på att individer i gruppen inte bryter mot allemansrätten. Om cyklingen i grupp sker återkommande på samma mark kan guide turer behöva avtalas med markägare. En grannmarkägare kan inte ta betalt om Stiftelsens gäster cyklar på dess mark och cyklingen sker enbart på allemansrättens grunder. Om området däremot kan likställas med en "arena" med cykelleder i naturen har grannmarkägaren rätt att ta betalt för anläggnings- och skötselkostnader. Så snart Stiftelsen Isabergstoppen pekar ut leder i skogen på annans mark, med hjälp av kartor eller skyltar, behöver det finnas ett godkännande från markägaren.

När det gäller cykelleder och hur terrängen påverkas negativt beror det till stor del på underlagets beskaffenhet, lutning och utformning av leden. Det kan också bero på nederbörd och när på säsongen lederna nyttjas. Risker för slitage kommer vid blöt och känslig mark, tjällossning, torra eller när plötsliga hinder finns på leden så att cyklisten tvingas bromsa kraftigt. Detta förhindras genom åtgärder och byggnationer, planering vid leddragning, rätt gradering av leden samt regelbunden tillsyn. Det hanteras också genom att kunna styra öppettider på lederna. Båda parter behöver samråda hur överexploatering kan undvikas och turistverksamheten Stiftelsen Isabergstoppen behöver ta fram uppförandekoder för gäster samt eventuella guider. Genom skötsel av skyltade leder finns möjlighet att styra och locka cyklister till "rätt" stigar. Genom skyltade leder och organiserad cykling, där det också finns informationskanaler kopplat till leden, är det lättare att nå ut till både besökare och allmänheten med information om vad som händer på leden.

Riskerna av påverkan på närliggande fastigheter bedöms kunna minimeras och motverkas genom ett avtal mellan Stiftelsen Isabergstoppen och intilliggande fastighetsägare. Avtalet bör reglera hur marken ska användas turistiskt, vilka kostnader för byggande och underhåll av leder uppstår samt redovisa en hållbarhetsplan. I dag finns det ett tecknat upplåtelseavtal i skogsmark mellan Stiftelsen och en av grannmarkägaren. Enligt avtalet har Stiftelsen rätt att använda ett markområde i anslutning till egen mark på grannfastigheten, för "marknadsaktiviteter och friluftsliv", i utbyte mot en årlig avgift. Stiftelsen är också skyldig att sköta och underhålla cykellederna samt att skylta och förebygga erosion utan att markägarens användning av basvägar försvaras eller förhindras. Dialog och överenskommelseavtal mellan Stiftelsen Isabergstoppen och andra markägare är lämpliga sätt att hantera påverkan på intilliggande fastigheter, så att utvecklingen blir hållbar och acceptabel även utanför Stiftelsens fastighetsgränser.

3.6 Miljö, hälsa och säkerhet

3.6.1 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller. MKN reglerar krav på miljö kvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö.

Luft

Luftkvaliteten inom ett område berör främst på trafikintensiteten på närliggande vägar, andel tung trafik, skyltad hastighet, bebyggelsestruktur och bebyggelsehöjd inom området. De ämnen som förorenar luften är främst partiklar (PM10), kvävedioxid (NO₂) och bensen.

Bebyggelsestrukturen inom planområdet är hyfsat gles och byggnaderna är låga. Den enda trafikerade vägen som ligger utmed planområdet är riksväg 26. Den ökade trafikmängden som exploateringen kommer generera på väg 26 (ca 4200 fordon år 2040, enligt trafikutredningen) bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

Inom Isabergsområdet utförs mätningar av luftkvalitet för ozon på Isabergstoppen, enligt data från SMHI (Naturvårdsverkets datavärd för luftkvalitet). Mängderna ozon som har mätts varierar med atmosfäriska förhållanden mellan 0,045 till 0,092 PPM, vilka är typiska ozonhalter som finns naturligt i atmosfären och är ofarliga för människors hälsa.

Vatten

Recipienten för planområdet är Algustorpasjön, som ingår i Nissans vattensystem och är belägen 2 km sydost om Hestra samhälle. Algustorpasjön är en humös oligotrof sjö med en areal på 1,24 km² och ett största djup på ca 11 m. Stränderna är mestadels sandiga med inslag av sten, häll och madmarker. Den biologiska mångformigheten får anses som tämligen hög, främst beroende på den artrika fiskfaunan, ett högt flikighetstal samt en mångformig strand- och vattenvegetation. Sjön är utpekad som regionalt värdefullt vatten (Fiske, 2006). Enligt den senaste statusklassningen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassificerades den ekologiska statusen för sjön som "god" och den kemiska statusen som "ej god". Miljökvalitetsnorm för Algustorpasjön gällande kemisk ytvattenstatus har fått undantag i form av mindre stränga krav för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg),

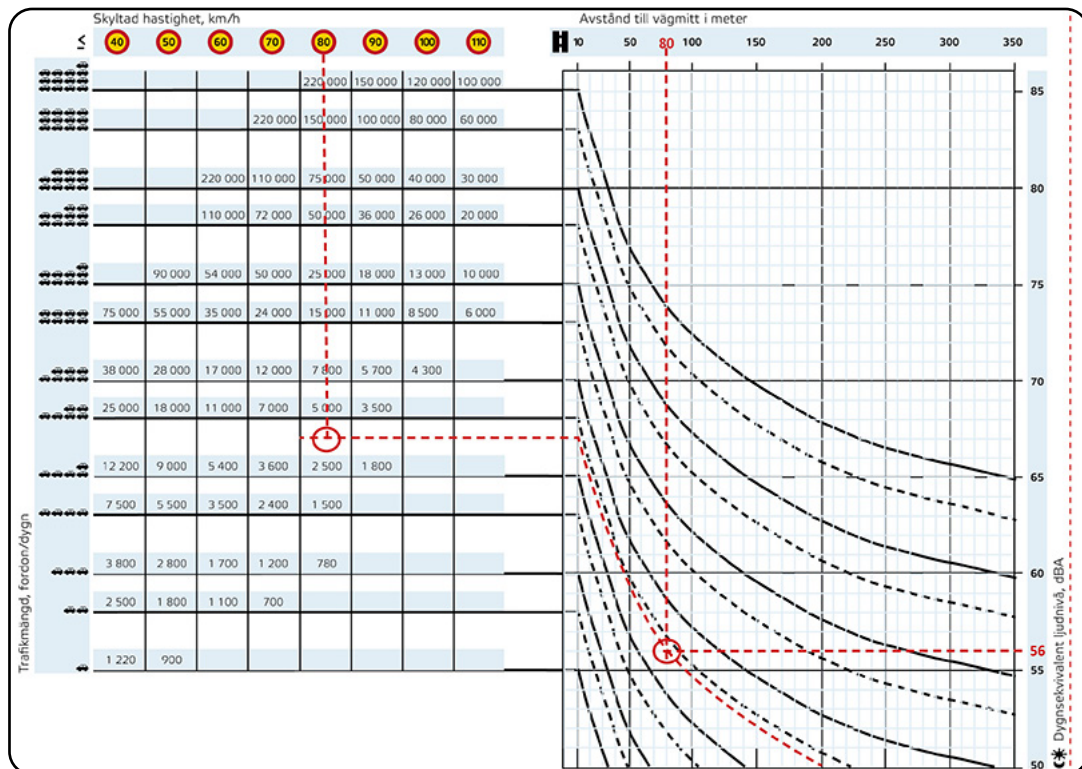
då det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Reningsberäkningarna baseras på att del av dagvatten inom planområdet leds till ett grönstråk för rening och fördröjning. Samtliga halter underskrider riktvärdena efter rening i grönstråk, se fig. 35. Dagvatten som går ut från grönstråket har förhöjda värden för kvicksilver (Hg) i jämförelse med före exploatering. Dessa bedöms renas tillräckligt i infiltrationsytan söder om vägen samt i efterkommande naturmark innan dagvatten når recipienten. Det bedöms att föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten från området (grönstråk med kombination av svackdiken och den naturliga infiltrationsytan) ger en god föroreningsreduktion som uppfyller kvalitetskraven på recipienten.

Grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo är en stor förekomst med betydande volymer grundvatten, samt relativt hög möjlighet till omsättning i och med Nissans flöde och bland annat Algustorpasjön som har utbyte med isälvsavlagringen. Enligt VISS har förekomsten god kvantitativ och kemisk status, och de risker som enligt VISS föreligger avser främst äldre förorenade områden samt Riksväg 26. Inget av dessa risker berörs av dagvattenplanen. En väl utförd och skött dagvattenhantering inom detaljplanen med föreslagna åtgärder (öppna dagvattenlösningar med fastläggning i organiska och inorganiska material samt parkeringsytor utrustade med oljeavskiljare) bedöms ge en god föroreningsreduktion utan någon risk mot grundvattenförekomstens status.

Ämne	Enhet	Riktvärde	Före exploatering	Efter exploatering	Reningsseffekt (%)	Efter rening i grönstråk
P	mg/l	0,16	0,016	0,078	20	0,063
N	mg/l	2	0,29	1,1	40	0,72
Pb	µg/l	8	2,4	13	63	4,6
Cu	µg/l	18	4,8	18	35	12
Zn	µg/l	75	12	62	34	41
Cd	µg/l	0,4	0,081	0,29	45	0,16
Cr	µg/l	10	1,5	6,8	60	2,7
Ni	µg/l	15	2,3	7,2	59	3,0
Hg	µg/l	0,03	0,0058	0,033	27	0,024
SS	mg/l	40	11	61	75	16
Olja	mg/l	0,4	0,094	0,35	93	0,025
BaP	µg/l	0,03	0,0037	0,025	57	0,011

Beräknade föroreningshalter med reningsseffekt i grönstråk fig. 35



Enkel buller uppskattning enligt dokumentet "Hur mycket bullrar vägtrafiken"

fig. 36

Buller. Trafikbuller

Gällande bostadsbyggnader så finns tydliga riktlinjer om vilka riktvärden som gäller för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik. Dessa riktvärden hittar man i "Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Däremot saknar användningen "camping" riktvärden för buller. Gällande hotell och stugby så tillämpas ej de riktvärden som gäller för bostäder utomhus, med motiveringen att det är en boendeform där människor normalt vistas en kortare tid. Dock ska riktlinjer gällande internt buller uppfyllas, vilka redovisas i Svensk Standard SS 25268:2007. Det buller som planområdet bedöms utsättas av är trafikbuller från riksväg 26. Trafikmängderna för denna väg redovisas i trafikutredningen för aktuell tid samt för år 2040. År 2040 beräknas trafikmängderna bli 4200 ÅDT, varav 18% tung trafik.

Den nya byggnaden som kommer ligga närmast vägen blir sportcentret, medan den närmsta befintliga byggnaden är huvudbyggnaden Höganloft. Båda dessa byggnaders fasad mot vägen ligger på cirka 80 meter från vägens mitt. Utifrån detta har, med hjälp av Boverkets dokument "Hur mycket bullrar vägtrafiken", bullernivåerna utomhus vid fasaden närmast vägen uppskattats till 56 dBA år 2040. En vanlig vägg dämpar normalt 35 dBA eller mer. För användningen som detaljplanen möjliggör (besöksanläggningar, stugby, hotell, konferensanläggning) är kravet att klara 35 dBA inomhus (ljudklass C). År 2040 ligger den uppskattade ljudnivån inomhus orsakad av vägtrafik på 21 dBA, vilket är god marginal upp till kravet för ljudklass C (35 dBA). Även närmare vägen, på avstånd av 60 meters från vägens mitt uppskattas att ljudnivån kommer att klara kravet inomhus (se fig. 36).

Campingen för husbilar ligger på olika avstånd till vägens mitt, men de närmaste husbilsplatserna tillåts i plankartan på ca 30 meters avstånd. Enligt schablonen "Hur mycket bullrar vägtrafiken" har bullernivåerna utomhus vid "fasaden" av dessa husbilar uppskattats till 63 dBA dygnekvivalent ljudnivå, vilket ligger under gränsen av 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. (Förordning (2017:359) för en bostad om högst 35 kvadratmeter). Däremot överskrider ljudnivåerna riktvärden för bullernivåer vid uteplats. I och med det handlar om husbilar för tillfälligt boende och inte bostäder, samt att hela området är inriktad till friluftslivsaktiviteter och således "uteliv" möjligheter finns överallt inom området, är kommunens bedömning att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att dämpa ljudnivåerna från vägen i anslutning till campingen. Dessutom finns det höga träd mellan campingen och vägen som bildar en tät skog vilken bedöms ha en viss dämpningseffekt mot buller.

Området där stugbyn samt framtida hotellet kommer ligga befinner sig på ett avstånd av mer än 80 meter från vägens mitt. I den närmaste sydöstra kanten, vid ca 80 meter från vägens mitt, kommer uppskattningsvis bullernivåerna utomhus ligga på ca 55-56 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden med de trafikmängderna som har beräknats uppstå år 2040. Bullernivåer utomhus uppskattas ligga under 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga stugors fasad och således bedöms ljudnivåerna klara kravet av 35 dBA inomhus (ljudklass C).

Verksamhetsbuller

I närheten av planområdet finns det inga bostäder eller andra verksamheter idag. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka störningar för omgivningen.

3.6.2 Rekreativa och sociala aspekter

Inom hela Isabergsområdet finns ett stort antal funktioner som bidrar till rekreation. Aktiviteterna är riktade till för familjer, grupper, företag- och klassresor.

Områdets sociala aspekt har varit väsentlig från den ursprungliga tiden när Isaberg föddes som vintersportort och blev mötesplats för politiska sammankomster. Idag betraktas Isaberg Mountain Resort som "södra Sveriges största skidort" - Äventyrsberget som lockar turister året runt.

Gång- och cykelleder samt vandringsleder genom området används för cykelturer, vandring, fågelskådning, svamp- eller bärplockning. På stranden vid Algustorpsjön kan man njuta av sol och sand och i sjön kan man bada eller fiska. Möjlighet finns att hyra kanot, kajak eller båt och ta en långtur längs Nissan eller en fisketur. Under vintertid kan man vinterfiska, åka skidor, skridskor eller pulka.

3.6.3 Barnperspektiv

Inom planområdet finns det ett flertal områden där barnen vistas frekvent. Friluftsområdet är riktat till alla åldersgrupper, barn såväl som vuxna. Oftast besöker barnen området tillsammans med sina familjer, men de kan också samlas i grupper på organiserade klassresor. Barnen färdas till området oftast med bil eller kollektivtrafik. Eftersom området ligger något utanför tätorten, är det osannolikt att barnen tar sig till området som gående. Däremot är det möjligt att barnen kan cykla till området via befintliga gång- och cykelvägar, oftast tillsammans med vuxna. Föreslagna förändringar till den interna trafiksituationen inom området och huvudsakligen runt mötespunkten vid restaurangen Höganloft kommer bidra till en ökad trafiksäkerhet för gående och cyklister.

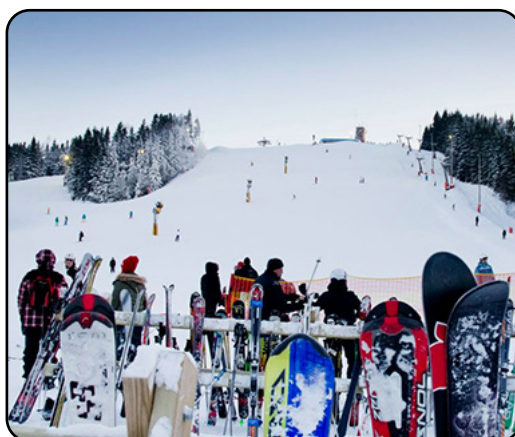
Biltrafiken ska bli tydligt avskild från aktivitetsområden och gång- och cykelvägarna kommer skapa en trygg utemiljö. Gång- och cykeltunnlarna under väg 26 kopplar ihop olika delar av området och ger möjlighet att röra sig fritt utan att behöva korsa bilvägar.

Det finns flera idrottsanläggningar som bjuder in till rörelse och rekreation. En lekplats ligger centralt inom området, utrustad med olika lekställningar där barnen kan samlas och leka. Utformningen på utemiljön är varierad och kreativ, skapad med naturliga material och färger. Den kuperade terrängen stimulerar rörelseförmågan. Naturen runtom med stora träd bidrar till skugga och sittbänkar och bord för vila finns nära. Vid höghöjdsbanan, mountainbikebanan samt rodelbanan finns det personal som övervakar anläggningarna och hjälper till besökarna vid behov. Inom området planeras det även nya anläggningar inriktade till barn och unga, såsom ett klättertorn eller sportanläggningar för paddel och ute gym. Många utomhusanläggningar, bland annat lekparken, är öppna och tillgängliga kostnadsfritt för allmänhetens fördel.

3.6.4 Brand- och explosionsrisk

Isaberg Mountain Resort gränsar till riksväg 26 som är en rekommenderad primär transportled för transport av farligt gods. För att ta reda på risken för olyckor med farligt gods på avgränsande väg 26 har en riskutredning upprättats av Sweco Sverige AB (bilaga 4 till planbeskrivningen).

Utredningen har beräknat risken utifrån individrisken och samhällsrisken i förhållande till ALARP-området. ALARP (As low as reasonably practicable), så lågt som det är praktiskt rimligt, är en vägledande princip för hur låga utsläppsgränser myndigheter eller företag sätter.



Bilder som visar den sociala och rekreativa aspekten av Isaberg Mountain Resort (källa: Isaberg)

fig. 37

Principen innebär att man inte tillämpar den teknologi som ger minsta möjliga utsläpp, om detta skulle visa sig "orimligt" kostsamt jämfört med alternativ med lite högre utsläpp. "Rimligheten" avgörs av en avvägning mellan kostnaderna och effekterna av mindre utsläpp av skadliga ämnen. Risker som överstiger ALARP-området bedöms som för stora och åtgärder måste vidtas. Risker inom ALARP- området ska reduceras så långt det är praktiskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Risker understigande ALARP-området bedöms som acceptabla utan vidare åtgärder.

Enligt utredningen har det identifierats att det är främst brandfarliga gaser som resulterar till att den nedre ALARP-gränsen tangeras. Kring Isaberg Mountain Resort finns det höga träd som bildar en tät skog. Delar av området norr om riksväg 26 ligger också på en högre plushöjd i förhållande till farligt godsleden. Vegetation i form av buskar och träd har en viss effekt mot både brandfarliga och giftiga gaser. En eventuell olycka som därmed kan inträffa på riksväg 26 kommer att lindras av vegetationen samtidigt som topografin också ger en fördel.

Eftersom riskerna är förhållandevis låga för både individ- och samhällsrisik bedöms att planerad exploatering kan ske utan särskilda riskreducerande åtgärder. Bedömningen är dock att enklare genomförbara åtgärder inom planområdet, som exempelvis disposition av utrymningsvägar samt placering av friskluftsintag bort som risk källan, är motiverande och kan lindra följderna av en eventuell olycka. Syftet med åtgärderna är främst att hindra att ett giftigt utsläpp eller giftiga rökgaser från en olycka på väg sprids in i byggnader.

Inom 45 meter från väggkant föreslås endast markparkering kunna anläggas inom användningen "Friluftsliv och camping". Ytan planläggs därför med prickad mark, vilken tillåter markparkering. Ställplatser för husbilar och husvagnar tillåts på få ställen inom den prickade marken, på ett minsta avstånd på ca 25 meter från vägens kant. Inom användningen "Parkering" betraktas de möjliga P-hus som platser där människor vistas tillfälligt och därför bedöms som rimlig riskreducerande åtgärd att ett minsta avstånd från väggkant till P-hus ska vara 30 meter. Riksväg 26 är försett med vägräcke som bedöms begränsa en olycka till körsträckan.

I fall av olycka och brand är en första räddningsstyrka från deltidstationen i Hestra på plats inom ca 10 minuter. Cirka sex stycken brandposter finns utsprida i stugbyn i dag, respektive två stycken i campingen.

3.6.5 Översvämningsrisk

Inom planområdet lutar marken norrifrån mot recipienten Algustorpasjön i söder och dagvattnet rinner naturligt via befintliga bäckar och via trummor under väg 26 vidare till sjön. I nuläge finns det ingen risk för översvämning inom området.

En skyfallsanalys har utförts för området i programvaran Scalgo Live, vilket är ett GIS-baserat beräkningsverktyg som bygger på analys av terrängdata från nationella höjddatabasen (se fig. 34, sida 37). Beräkningsverktyget visar vattensamlingar i närheten av trummor och tunnlar i anslutning till väg 26 vid skyfall, men detta eftersom modellen redovisar ett statistiskt moment. I verkligheten är vattnet inte statistiskt utan dynamiskt vilket gör att det rinner vidare via befintliga trummor mot recipienten. Vid skyfall när trummorna kan vara kapacitetsfulla kan vattnet även ta sig på den lutande marken till de två befintliga gångtunnlarna och därefter vidare till infiltrationsytan eller recipienten. Bedömningen är att vattnet tar sig ner till recipienten utan risk för påverkan, varken på riksväg 26 eller på planområdet.

Den exakta placeringen och tekniska utformningen av nya byggnader samt nya lokala gator inom användningsområdena är inte bestämt i detta skede. Framtida projekteringen ska se till att dagvatten ska ledas bort från byggnader och mot gator eller grönytor samt inga instängda områden ska bildas. Gator ska läggas lägre än bebyggelsemark så att dagvatten kan avledas ytligt vid extrema regn. Marken runt byggnaderna får anpassas efter befintliga markhöjder. Med dessa åtgärder bedöms samtliga föreslagna byggrätter vara lämpliga utifrån risk för översvämning.

3.6.6 Erosion, stabilitet och slamströmmar

Erosion

Vid gräsbevuxna slänter som utsätts för regn brukar det inte normalt uppstå någon erosion. Inom planområdet ska dagvatten från tak och asfaltsytor samlas upp och ledas bort via föreslagna skålförmade svackdiken längs lokala gator samt via översilningsytor på ett sätt som inte ger upphov till erosion vid markytan. Diken samt grönstråket ska utformas terrasserade, speciellt vid starkt slutande markområden, för att förhindra erosion.

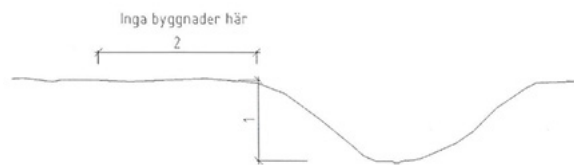
Ungefär mitt i området finns en ravin som sträcker sig från höjderna i norr ner till väg 26. Innan vägen fanns sträckte sig ravinerna ända ner till Algustorpasjön i söder. Den nedre delen av ravinerna i södra delen har ett djup på 4-5 meter och en bredd på ca 15-20 meter mellan släntkrönen. Idag rinner Rännebäcken i botten på ravinerna. Markvegetationen är riklig på botten och sidor i ravinerna där även äldre barr- och lövträd förekommer. Det finns inga spår av någon pågående erosion vid botten av ravinerna och normalt är vattenflödet så litet att det inte uppstår någon erosion. Jorden består av sand, grus och sten i botten på ravinerna. Vid extrem nederbörd kan man dock inte bortse från att erosion uppstår under kortare tid. Det bedöms dock att bäcken sannolikt klarar lite större flöde än nuvarande utan att någon erosion av betydelse uppstår. Exploateringen beräknas överlag öka flödet från området i och med fler hårdgjorda ytor och tak. En del av dagvattnet kommer avledas till Rännebäcken via svackdiken, förutom vattnet från sportcentrum som avleds direkt till bäcken, men majoriteten av flödesökningen från området kommer inte hamna i Rännebäcken. Avrinning i svackdiken eller över naturmark minskar flödestoppar och detta medverkar till att minska risken för höga flöden i bäcken. Sportcentrets takyta som kommer ledas direkt till bäcken tillkommer i slutet av flödesvägen. Den kommer ge högre flöde i slutet av bäcken som sedan är reglerat genom underpassage under vägen. Största erosionsrisken är vid utloppet kring trumman. För att förhindra erosion vid utloppet från trumman ska natursten läggas runt och under denna för att stärka upp utloppet.

Stabilitet

Rännebäckens ravin utgör en begränsning för byggnaders placering i närheten av ravinerna. Analys av stabiliteten intill bäckravinerna har utförts med sonderingar, jordprovtagning samt installation av ett grundvattenrör vid släntkrön på västra sidan av bäcken. Den högsta uppmätta grundvattennivån påträffades 8,8 meter under markytan vilket ungefär motsvarar botten på ravinerna. Analyser har utförts på befintliga förhållanden med uppmätta grundvattennivåer samt med en känslighetsanalys där grundvattenytan lagts 4 meter högre än den uppmätta nivån. Därtill har analyser utförts med en last på 20 kPa som ungefär motsvarar en två vånings byggnad. Lasten från tänkt byggnad har placerats på ett avstånd från släntkrön som motsvarar två gånger djupet på ravinerna (visas i figur 38) för att skapa ett säkert avstånd till släntkrönet, med avseende på eventuell erosion som kan uppstå vid extrem nederbörd.

Skiss över stabilitetskrav vid ravinerna
(södra Rännebäcken)

fig. 38



Med de analyser som har utförts år 2022 är bedömningen att det inte finns några allvarliga problem med stabiliteten inom området kring Rännebäcken med förutsättning att nya byggnader placeras på ett avstånd från ravinens släntkrön som beskrivits tidigare, vilket bedöms ge en god marginal mot inverkan av erosion. Särskild bestämmelse finns i plankartan om att byggnad inte får placeras närmre ravinens kanter än två gånger djupet på ravinerna.

Slamströmmar

Vid Rännebäcken leds dagvattnet under väg 26 i en 800 mm betongtrumma. Inloppet vid trumman börjar ungefär 25 meter innan väg 26. Denna sträcka mellan inlopp och väg 26 består av igenfylld ravin. Området närmast väg 26 på norra sidan har en lägre marknivå jämfört med väg 26. En eventuell slamström kommer sannolikt fylla snabbt igen den här trumman och därefter är det mest troliga scenariot att slamströmmen tar samma väg som vatten vid en översvämning, dvs mot gångtunneln längre västerut som dagvattenutredningen visar. Väg 26 bedöms inte påverkas eftersom den naturliga flödesvägen vid höga flöden är redan idag mot gång- och cykeltunneln då marken generellt sluttar ditåt.

Vid Lerbäcken finns i dag ett dike som leder fram till en gångtunnel placerad ungefär 110 meter längre västerut. Det föreslagna grönstråket parallellt med väg 26 kommer omhänderta dagvattnet samt en eventuell slamström och leda dem vidare till befintlig trumma under väg 26 och gångtunneln. Här bedöms att en slamström relativt lätt kan följa grönstråket med markens naturliga lutning fram till tunneln.

Nya passager över bäckarna, speciellt ravinerna vid Rännebäcken ska utformas så att en slamström inte stoppas upp. Det innebär att mindre trummor inte är lämpliga utan istället bör större rör liknande gångtunnlar användas. Om broar byggs ska fundamenten utformas så de inte påverkas av slamströmmar och erosion. Utformning av passager över bäckarna införs i plankartan med särskild bestämmelse. Även befintliga trummor behöver underhållas så att in- och utlopp är fria och att trummor inte är fyllda med jord.

3.6.7 Rasrisk

Risk för jordras, blocknedfall och berggras

Nordväst om aktuellt planområde finns en slänt som har utreds avseende stabilitet i slänten samt förutsättningar för jordras, blocknedfall och berggras för att bedöma vilka risker finns för detaljplaneområdet (se figur 39).

I samband med den geotekniska utredningen utfördes sondering vid släntfoten under vår 2022. Terrängen längre upp är av brant lutning, skog och block. Sonderingen stoppade mot berg vid 3,5 meters djup under markytan. Provtagningen visade sand ner till 2 meter djup. Ca 20-30 meter längre upp i slänten går berg i dagen i form av en bergvägg. Resterande sträcka upp till toppen har bedömts bestå av tunt jordlager på berg. Berg i dagen i form av hållar kunde ses ställvis hela sträckan upp. En del av dessa har mätts in och redovisas på ritningar inom den geotekniska utredningen (bilaga 2 till planbeskrivningen). Risken för jordras med jordvolym av betydelse, som kan skada människor eller egendom, bedöms som liten inom detta område.

En provpunkt utfördes även på Isabergstoppen, som ingår i detaljplanen. Här utgörs jorden av varierande skikt av sand och silt. Enstaka block förekommer vid markytan men kan oftast inte ses då de är övervuxna med mossa och vegetation. Berg i dagen förekommer inte inom detta område. Risk för jord- och blockras bedöms som mycket liten inom detta område.

En separat rapport om risk för jordras, blocknedfall och berggras för slänten som ligger nordväst om planområdes centrala del har tagits fram i samband med detaljplanen. Rapporten finns i sin helhet som bilaga 12 till planbeskrivningen.



Slänt som studerades i stabilitetsutredningen

fig. 39

Slänten som ligger nordväst om planområdes centrala del består av tre huvudsakliga bergenheter (se figur 40), "isälvssedimentet" vid foten av backen (grön), "sandig morän" (grå) och "urberg" (röd).

Utredningsrapporten baseras på tre observationsnivåer:

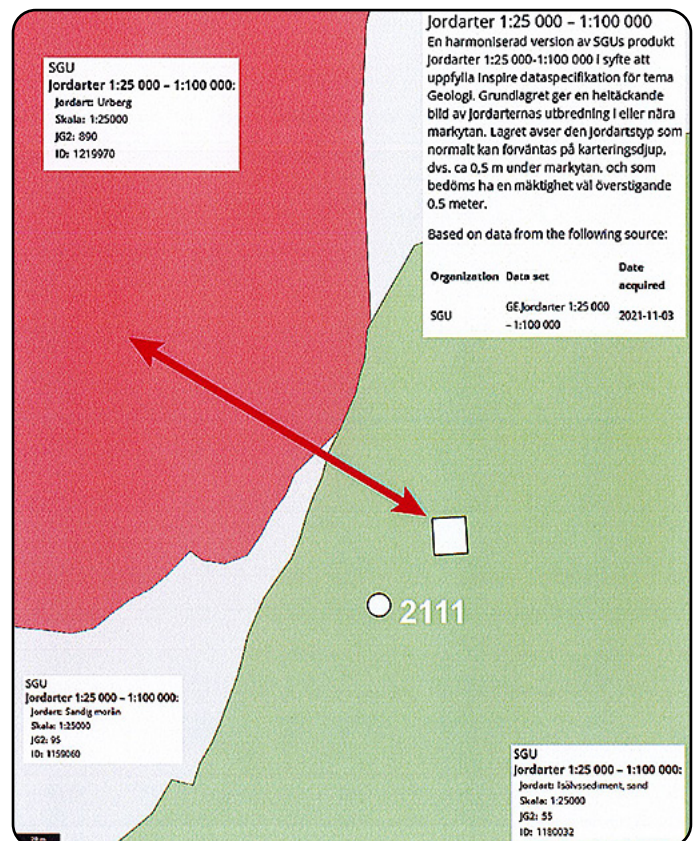
- Indikation på bergmassans rörelse under de senaste 60 åren
- Fältobservationer
- Lutningsanalys i kombination med geomekaniska data.

Indikation på bergmassans rörelse under de senaste 60 åren.

Ortofotobilder från 1960, 1975, 2004 och 2021 över intresseområdet under en period av cirka 60 år har studerats (figur 41). Av fotografierna framgår tydligt att inga större stenmassrörelser, i synnerhet landskred, har skett under denna period. Risker för att en sådan händelse är nära att inträffa kan därför anges som relativt liten. Alla effekter som den globala klimatförändringen kan ha på en ökande risk för bergmassarörelser i detta område är spekulativa och behöver dokumenteras med vetenskapliga bevis.

Fältobservationer

Fältobservationer under platsbesiktning av området användes för att utvärdera potentiella risker för bergmassarörelser som stenfall och jordskred.



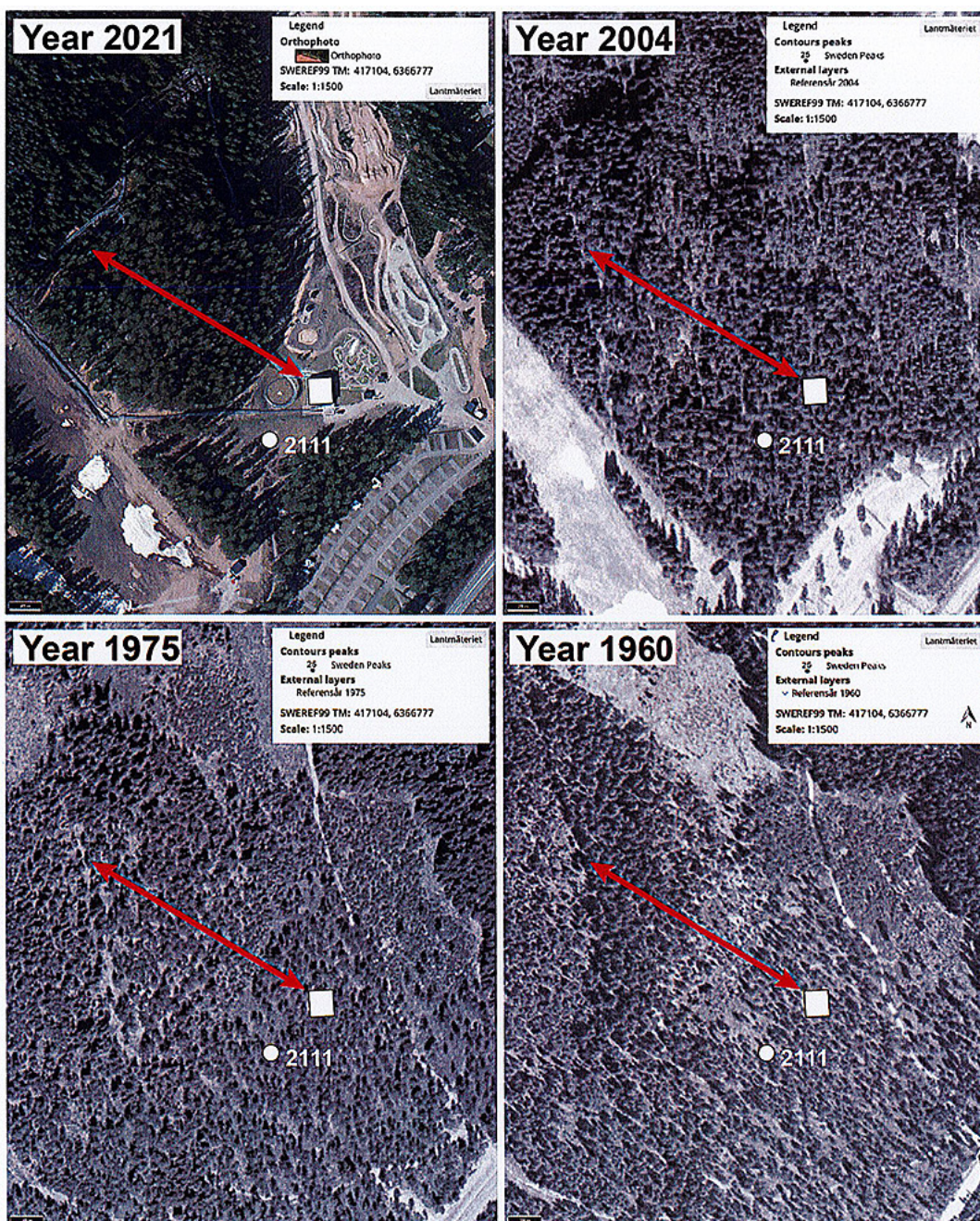
Geologiska karta med jordtyper inom den studerade backen

fig. 40

En av de bästa indikatorerna för långsamma jord- och stenrörelser i backen är förekomsten av så kallade "lutade träd" ("berusad skog"). Karakteristiska för dessa jordrörelser är delvis kaotiskt lutande eller sluttande träd. Denna struktur observeras inte i det undersökta området. Här växer träden rakt uppåt, vilket tyder på en stabil, inte glidande sluttning.

En bra indikator på ökad risk för stenfall är förekomsten av färskas stenbitar längs backen eller/och vid foten av backen. I det observerade området finns upp till 1 m³ stora stenblock längs med backen och nära foten av kullen, och nästan alla är täckta av mossa, vilket indikerar att de inte har flyttats. Några av de större stenfragmenten är delar av glacial avlagring som består av välkonsoliderad

sand och osorterade stenfragment av olika storlekar och former. Toppen av kullen är uppbyggd av en leucogranitisk gnejs, som bildar en massiv och brant klippvägg, och är täckt med mossa på ovansidan. Risken för att hela klippan rasar är liten eftersom träden på toppen också växer rakt uppåt, vilket tyder på att den stora klippan inte har börjat luta mot öster, en pre-indikator för en total kollaps. Berget är fogat och sprucket och formas av kantiga stenblock av olika dimensioner, från några decimeter till flera meter stora. På grund av stenblocks kantighet är stenfall av måttlig risk, men kan inte uteslutas. En lutningsanalys har genomförts för att utvärdera hur långt sådana block kan falla och för att utvärdera risken för framtida skred.



Fyra ortofotografier från intresseområdet från åren 2021, 2004, 1975 och 1960. Den grå rektangeln indikerar en byggnad, här använd som markör; den grå cirkeln indikerar mät-punkten från sonderingen i den geotekniska undersökningen; röd pil indikerar backen som studeras. Källa till ortofotografierna är Lantmäteriet.

fig. 41

Lutningsanalys i kombination med geometriska data

Lutningsanalysen genomfördes längs den linje som markerar backen som ska utredas. Lutningen bestämdes från 1 meter raster DEM med "Scalgo live", program som använder laserdata, hydrografi och byggnad nedladdningsdata från Lantmäteriet. Den resulterande sluttningen delades in i 6 segment med karakteristiska sluttningar (fig.42 nedan). Medellutningen beräknades sedan för varje segment.

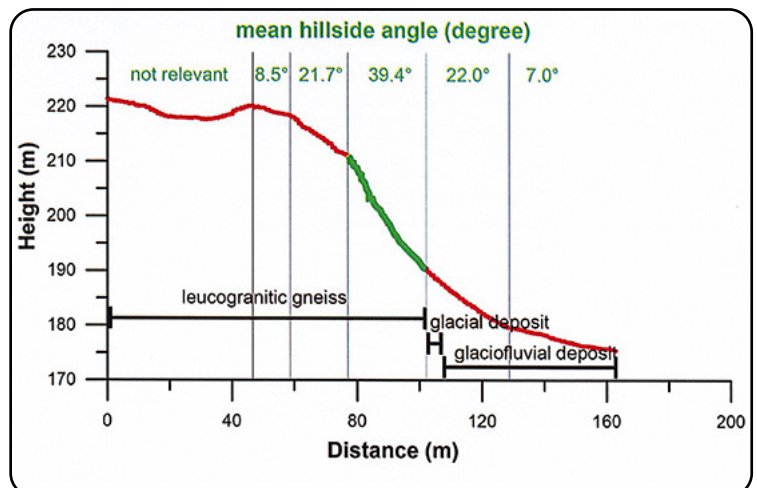
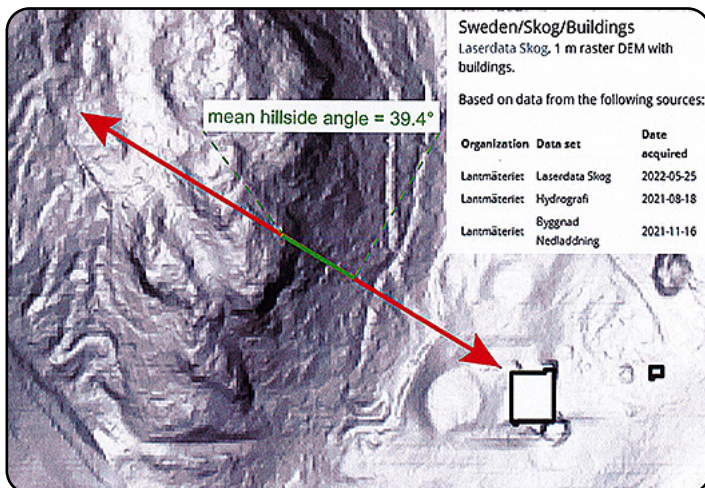
Toppen av kullen mellan meter 0 och ~47 visar en liten lutning. Här kan risken för stenfall som orsakar skador på byggprojektet uteslutas. Mellan ~47 meter och ~77 meter finns en måttlig sydost lutning, följt av sektionen med den brantaste klippväggen och en medellutningsvinkel på ~39°. (fig. 42, den gröna linjen på pilen och i lutningsdiagrammet). Denna sektion är cirka 25 m lång med en höjdskillnad på cirka 20 m. Efter den brantaste delen följer en cirka 25 m lång och måttlig lutning sektion med en vinkel på 22° och en cirka 35 m lång, grund sektion med ~7° lutningsvinkel.

Potentiell risk för framtida skred längs denna sluttning kan bäst utvärderas genom att kombinera sluttningsvinklarna med bergkarakteristiska friktionsvinklar. En lutningsvinkel som är mindre än friktionsvinkeln indikerar låg risk för landras, vilket är fallet här. Friktionsvinklar för de glacialfluviala sedimenten har bestämts vid sonderingspunkten vid foten av backen (geoteknisk utredning, bilaga 2). De är ständigt större än 34°, och därför 8° - 27° större än medellutningen i området. Friktionsvinklarna för de glaciala avlagringarna har inte bestämts i det utvärderade området, men litteraturdata rapporterar friktionsvinklar på 34° - 40°, och därför klart högre än den fastställda medellutningsvinkeln på 22°.

När det gäller risken för rockfall har en leukogranitisk gnejs en relativt hög friktionsvinkel längs släta sprickplan på ~30° - ~40°, och ännu högre så fort det sprickade planet blir mer oregelbundet. När det gäller den branta bergytan med en medellutningsvinkel på cirka 39° kan rockfall inträffa för sprickplan som är orienterade i en icke-gynnsam orientering. Den vinkelformiga formen på blocken som observeras i den branta bergytan tillsammans med den måttliga och grunda, österut sänkande backen kommer dock med största sannolikhet att hindra fallande block från att rulla ner till foten av backen.

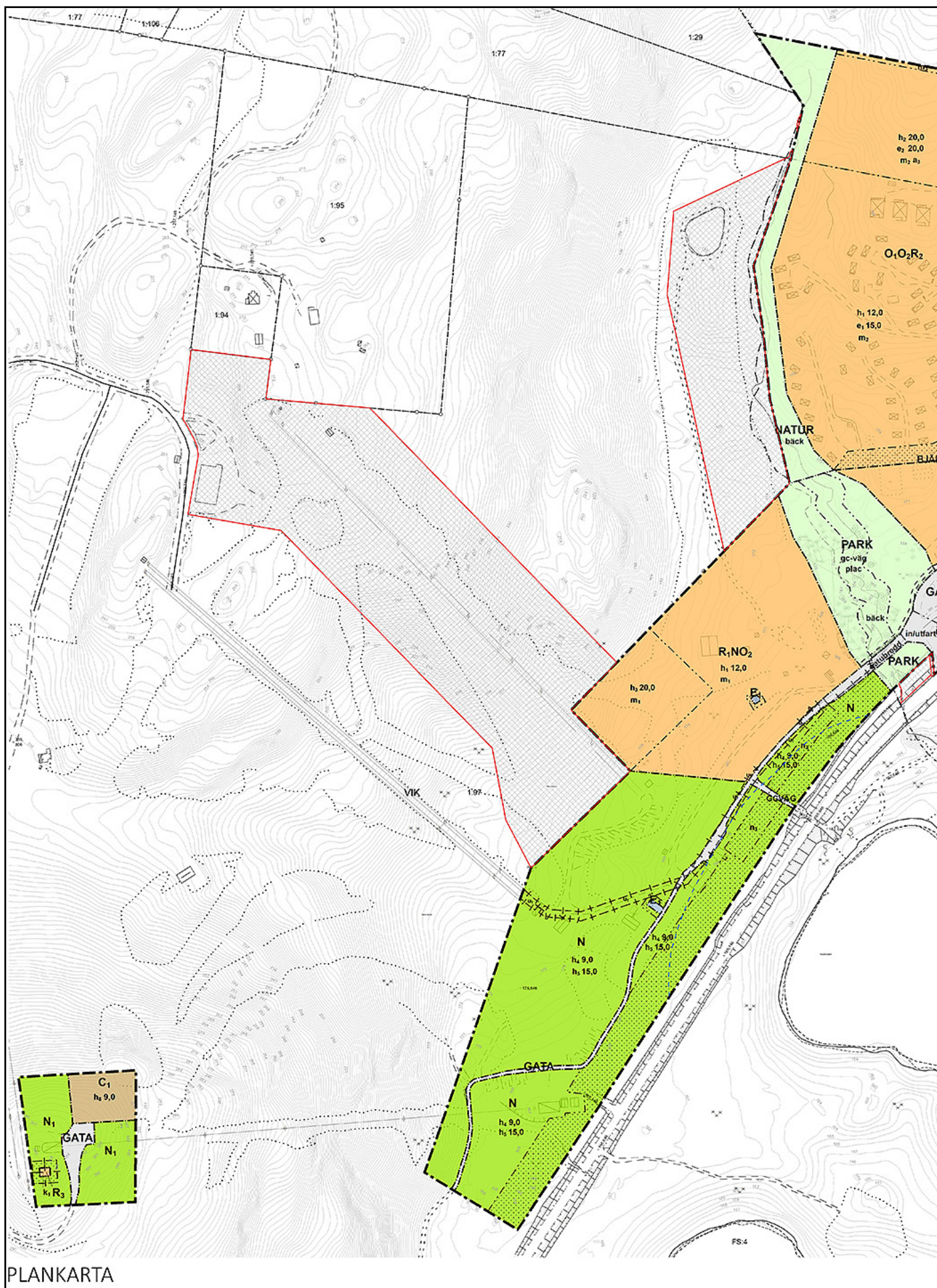
Sammanfattningsvis är risken för jordskred i de glacialfluviala sedimenten och glacialavsättningarna relativt låg, på grund av de högre inre friktionsvinklarna för dessa bergarter jämfört med bergsläntsluttningarna. Dessutom finns det inga tecken på betydande bergskred under de senaste 60 åren och rakt uppåt växande träd indikerar en icke-rörlig underjord. Risken för en fullständig kollaps av den branta bergytan är också relativt låg på grund av saknade tecken på rörelse såsom I) lutade träd och II) större bergmassafall under de senaste 60 åren. Risken för att stenar ska falla ut ur den branta bergytan kan inte slutligen fastställas, men risken för att de fallande stenarna ska orsaka skador nära foten av bergssidan är låg. Den kantiga formen på klippan som sträcker sig i den branta klippväggen och den måttliga till grunda lutningen kommer sannolikt att förhindra att fallande stenar rullar längre ner i backen.

Med hänsyn till vad som beskrevs ovan är den sammanlagda bedömningen att riskerna för jordras, blocknedfall och berggras som kan orsaka problem för detaljplaneområdet är relativt låga och att inga åtgärder anses behöver vidtas i detaljplanen för att motverka dessa risker.

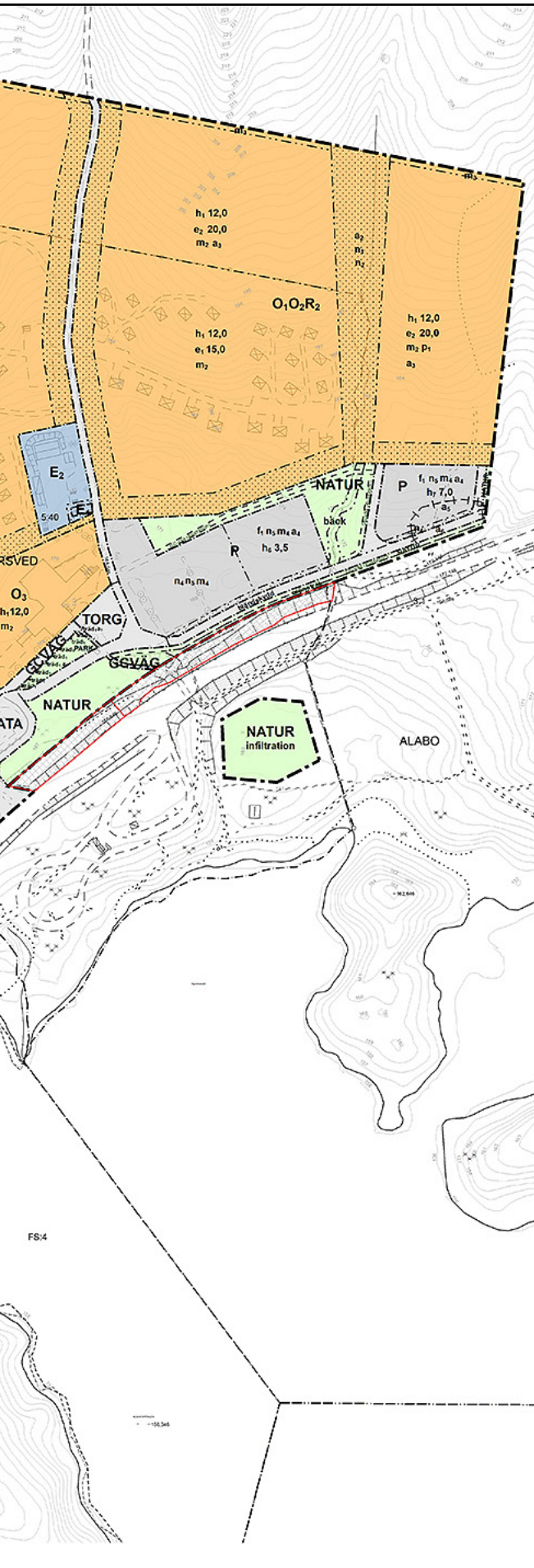


Sluttningen delad in i 6 segment med karakteristiska sluttningar. Den brantaste delen markerad med grön.

fig. 42



PLANKARTA



Planbestämmelser

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

Gränslinjer

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- + · - · - Sekundär egenskapsgräns
- + · · · + Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Lokalgata
- GCVÄG** Gång- och cykelväg
- TORG** Torg
- PARK** Park
- NATUR** Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- N** Friluftsliv och camping
- N₁** Skidbacke
- R₁** Idrottsplats
- R₂** Idrottshall
- R₃** Utsiktstorn
- O₁** Stugby, Nätstation för uppföras.
- O₂** Hotell
- O₃** Konferensanläggning
- C₁** Café
- P** Parkering
- E₁** Transformatorstation
- E₂** Söphantering och verkstad

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- Utföring av allmän plats**
- bäck** Befintlig backmiljö ska bevaras.
- plac** Byggnad på mark får inte placeras närmre ravinens kanter än två gånger djupet på ravin.
- träd** Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- grönstråk** Översiktssyta med en volym om 150 m³ för fördrojning och rening av dagvattnet ska finnas inom egenskapsytan. Grönstråket ska utformas terrasserat för att motverka erosion.
- in/utfart** In/utfart anläggs med två ingående körfält samt två utgående körfält.
- gc-väg** Gång- och cykelväg ska finnas genom parkområdet. Den ska sammanbinda gatan genom campingen med GC-vägen i öster som leder till tunneln under väg 26.
- gatubredd** Gatans körbana ska vara minst 5,5 meter om gång- och cykelvägen disponeras friliggande i en separat bro och minst 6 meter om gång- och cykelvägen disponeras i anslutning till körbanan.
- bländskydd** Bländskydd i form av plank eller växtligt ska finnas mot väg 26.
- infiltration** Infiltrationsyta för dagvattenhantering om ca 3000 kvm ska finnas. Åtkomst till infiltrationsytan ska möjliggöras för underhåll och borttagning av sediment och föroreningar.

Ändrad lovplikt

- a₁** Marklov krävs även för fällning av träd som markerats med bestämmelsen "träd 1".
- a₂** Marklov krävs även för schaktning eller fyllning som ändrar marknivån, oavsett omfattning. Marklov får inte ges förrän förtämlingen undersöks. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med Länsstyrelsen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₂** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Grundartens beteckningar

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| — Fastighetsgräns | · · · · · Ägaregräns |
| - - - Trakt/Quartersgräns | ⊗ Bärskog/Lövskog |
| · Gränspunkt | ⊙ Ensamstående barrskog/Lövskog |
| - - - Ledningsditt/Servitut | ⊕ Betyringsbete |
| · Riktad | 147.3 Höjdpunkt |
| 1.2 Registreringsnummer | — Dike, Kant |
| Hestra Regelområde | - - - Gång o cykelväg |
| — Mur | — Körbanas kant |
| — Staket | |
| — Höck | |

Uppgifter om grundkartan

Upprättad och ajourford av Kart- och mätningen i Gislaved fram till 2022-10-14
Koordinatsystem i plan SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH2000
Marcus Josefsson
Kart- och mätning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- ⊗ Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

- h₁ 12,0** Högsta nockhöjd i meter
- h₂ 20,0** Högsta nockhöjd i meter
- h₃ 20,0** Högsta totalhöjd i meter
- h₄ 9,0** Högsta nockhöjd på byggnader i meter
- h₅ 15,0** Högsta totalhöjd på skidliftar och andra anläggningar för skidbacken i meter
- h₆ 3,5** Högsta nockhöjd i meter
- h₇ 7,0** Högsta nockhöjd i meter
- h₈ 9,0** Högsta totalhöjd i meter

Utnyttjandegrad

- e₁ 15,0** Största byggnadsarea är 15% av ytan inom egenskapsytan.
- e₂ 20,0** Största byggnadsarea är 20% av ytan inom egenskapsytan.

Varsamhet

- k₁** Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, fasad, tak, fönster och dörr ska bibehållas. Fasadmateriell, fönster- och dörröppningar ska vid ombyggnation eller byte ersättas med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet som de ursprungliga.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- n₂** Befintlig backmiljö ska bevaras.
- n₃** Stålpåsar för husbilar och husvagnar får finnas.
- n₄** Parkeringen ska utformas som markparkering.
- n₅** Träd- och/veller buskrader ska finnas mellan parkeringsraderna vid markparkering.

Skydd mot störningar

- m₁** Dagvattnet ska fördröjas och renas lokalt innan det avleds till befintlig bäck och därefter till recipienten.
- m₂** Dagvattnet ska avledas till grönskråket via svackskivans längs lokala gator och därefter till infiltrationsytan. Diken ska utformas terrasserade för att motverka erosion.
- m₃** Avskärande dike ska finnas. Diket ska anläggas minst 3 meter från bebyggelse.
- m₄** Parkeringssystem ska förses med ojeavskiljare.

Utföring

- f₁** Parkeringsdäck får finnas. Översta våningsplanet får endast utformas som ett öppet parkeringsdäck med täkoppbyggnader för trapphus, hisschakt och andra tekniska anläggningar, vika får uppföras upp till en totalhöjd om 3,0 meter över angiven högsta nockhöjd.

Placering

- p₁** Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen.

Ändrad lovplikt

- a₂** Marklov krävs även för fällning av träd över 15 centimeter i brösthöjdsdiameter samt för vägbygge över backravin.

Villkor för startbesked/slutbesked

- a₃** Startbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärder enligt "in/utfart" och "gatubredd" har påbörjats. Slutbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärder enligt "in/utfart" och "gatubredd" har kommit till stånd.
- a₄** Startbesked får inte ges för anläggning av parkering förrän infiltrationsytan för dagvattenhantering soder om väg 26 samt åtgärder enligt "in/utfart" samt "gatubredd" har kommit till stånd.
- a₅** Startbesked får inte ges för anläggning av parkering förrän förtämlingen undersöks. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med Länsstyrelsen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Följande gäller för nybyggnation inom kvartersmark med beteckning R1002. Slutbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärder enligt "in/utfart" och "gatubredd" har kommit till stånd.

Följande gäller inom kvartersmark samt allmän platsmark utmed befintliga bäckar. Vid vägbygge över bäckarna ska påverkan på vattendraget undvikas. Storre rör liknande gångrunnar ska användas. Om broar byggs ska fundamenten utformas så de inte påverkas av slamström och erosion.

Följande gäller för nybyggnation inom all kvartersmark: Utsyningsvägar i motsatt riktning från väg 26 ska finnas. Friskluftsinlag placeras på fasader som vetter bort från väg 26.

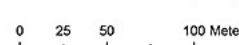
Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Illustrationer

- Illustrationslinje - GC-väg
- GC-väg Illustrationstext - GC-väg
- - - Illustrationslinje - Standskyddslinje
- ⊗ Illustrationsyta - Detaljplan upphävs

- Nivåkurvor
- ⊗ Allmän- offentlig och industribyggnad, lakonkur
- ⊙ Allmän- offentlig och industribyggnad, husiv
- ⊕ Byggnad, takkonkur
- ⊗ Byggnad, husiv
- ⊙ Utniva
- ⊕ Skärmtak



GISLAVEDS KOMMUN

Detaljplan för ISABERGSOMRÅDET del av fastigheten Vik 1:97 och Bjärsved 5:40 m.fl. i Isaberg, Hestra
Gislaveds kommun, Jönköping län.
Upprättad i november 2022
Andrea Veres-Barbuta
Plan- och miljö

ANTAGANDEHANDLING

Planens beteckning	—
Antagen av Kommunfullmäktige	—
Vunnit laga kraft	—
Genomförandetidens slut	—

Skala 1:2000 (A1) Skala 1:4000 (A3)

3.7.1 Användning av mark och vatten

En detaljplan är ett juridiskt dokument som ger rätt att bygga i enlighet med planen samt medför rättigheter och skyldigheter. I en detaljplan kan kommunen reglera användning av mark och vatten genom att pröva ett områdes lämplighet för ett eller flera ändamål. Kommunen redovisar allmänna platser, kvartersmark, vattenområden samt gränserna för dessa. Med egenskapsbestämmelser regleras utformningen av området.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

De angivna områdena i detaljplan: GATA, GC-VÄG, TORG, PARK, NATUR är allmänna platser och är avsedda för gemensamma behov. Fastighetsägaren Stiftelsen Isabergstoppen som huvudman ansvarar för anläggning, drift och underhåll av allmänna platser.

Gata

Användningsområdet betecknas med GATA på plankartan och är avsedd för lokal fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion samt anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk.

Gång- och cykelväg

Användningen GC-VÄG används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik. Anläggningar och byggnader som behövs för gång- och cykelvägens skötsel och bruk ingår också i användningen. Det kan till exempel handla om belysning, skyltar och sittplatser.

Torg

Användningen TORG används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter. Ett torg är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Användningen medger att platsen används för till exempel möten och evenemang, torghandel, viss trafik, parkeringar eller serveringar m.m. Sittplatser och planteringar samt utställning av konstverk och vattenlek kan ingå. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker eller toaletter.

Park

Användningen PARK används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar och broar, planteringar, lekplatser, ytor för idrott,

scener, kiosker, toaletter med mera. Användningen kan även omfatta anläggningar för dagvattenhantering. Höghöjdsbanan, lekplatsen samt den nedre delen av Rännebackens ravin ingår i användningen "park".

Natur

NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. I användningen ryms även mindre vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motions slingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk.

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

N₁ Friluftsliv och camping

Användningen Friluftsliv och camping används för områden för det rörliga friluftslivet och campingplatser. Raststugor, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, omklädningsrum och liknande som behövs för det rörliga friluftslivet ingår också. I användningen ingår områden för campingplatser med tillhörande verksamheter. Användningen är endast avsedd för tillfällig uthyrning av platser för enkelt flyttbara enheter det vill säga plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Även servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för och som kompletterar driften av campingen ingår. Det kan till exempel vara byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, elstolpar, butiker, servering, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser och parkering.

N₂ Skidbacke

Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen kan användningen preciseras. I detta fall är användningen Skidbacke är en precisering av användningen "Friluftsliv och camping".

R₁ Idrottsplats

Idrottsplats ingår i användningen "Besöksanläggningar", vilken används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Idrottsplats används för sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader. Det kan

t.ex. vara sporthall eller golfbana. Motionsslingor, skidspår och andra liknande anläggningar kan ingå i användningen. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen, till exempel mindre butiker och restauranger, servicehus, parkering och lekplats.

R₂ Idrottshall

Idrottshall ingår i användningen "Besöksanläggningar" vilken används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Idrottshall är en precisering av användningen och kan inrymma till exempel träningshallar, paddelhallar och olika slags hallar för bollsporter.

R₃ Utsiktstorn

Utsiktstorn ingår i användningen "Besöksanläggningar" vilken används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Utsiktstorn är en precisering av användningen.

O₁ Stugby. Nätstation får uppföras

Tillfällig vistelse används för områden för tillfällig övernattning. Stugor för uthyrning ingår i "Tillfällig vistelse." I användningen ingår även de byggnader och anläggningar som behövs för driften av stuguthyrningen eller som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår. Nätstation får uppföras inom användningen.

O₂ Hotell

Tillfällig vistelse används för områden för tillfällig övernattning. Preciseringen "Hotell" ingår i användningen "Tillfällig vistelse". I användningen ingår även de byggnader och anläggningar som behövs för driften av hotellet samt sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, pool, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

O₃ Konferensanläggning

Preciseringen "Konferensanläggning" ingår i användningen "Tillfällig vistelse". I användningen ingår även de byggnader och anläggningar som behövs för driften av konferensanläggningen samt sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, hotell, spa, pool, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

C₁ Café

Användningen "Centrum" med preciseringen "Café" tillämpas för områden för kombinationer av mindre restaurang, butik, service, kontor och annan jämförlig verksamhet som ska vara lätt att nå för många människor. Även

komplement till verksamheten ingår i användningen som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

P Parkering

Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar eller garage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk.

E₁ Transformatorstation

Preciseringen transformatorstation inryms i tekniska anläggningar och betecknas med E1 på plankartan. Bestämmelsen möjliggör att befintliga transformatorstationer ska finnas inom området.

E₂ Sophantering och verkstad

Användningen "Tekniska anläggningar" används för områden för tekniskt ändamål. Preciseringen "Sophantering och verkstad" inryms i användningen "tekniska anläggningar" och betecknas med E2 på plankartan.

3.7.2 Egenskapsbestämmelser

Genom egenskapsbestämmelser för allmän plats och kvartersmark preciseras och avgränsas användningens omfattning, placering, utformning, utförande, markens anordnande och vegetation, skydd av kulturvärden med mera.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

bäck Utformning av mark

Bestämmelsen används i syfte att reglera att befintlig bäck ska finnas kvar inom egenskapsytan. Egenskapsbestämmelsen är utskrivet med text "bäck" på plankartan. Befintlig bäckmiljö ska bevaras.

plac Placering

Bestämmelsen används i användningen PARK runt Rännebäcken för att reglera att byggnad på mark inte får placeras närmre ravinens kanter än två gånger djupet på ravinen, av stabilitet skäl. Egenskapsbestämmelsen är utskrivet med text "plac" på plankartan.

träd₁ Utformning av vegetation

Bestämmelsen används för att skydda träden som ingår i trädallén inom allmän platsmark "PARK" och även TORG vid restaurang Höganloft. Dessa träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Egenskapsbestämmelsen är utskrivet med text "träd1" på plankartan och kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädffällning (a₁).

grönstråk Utformning av dagvatten

Bestämmelsen reglerar att grönstråk med en volym om 150 m³ för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas inom egenskapsytan. Grönstråket ska utformas terrasserat. Grönstråket placeras i naturområdet, mellan lokalgatan och vägområdet för väg 26.

in/utfart Utformning av områden för fordonstrafik

Bestämmelsen reglerar att avfart vid väg 26 anläggs med två ingående körfält samt två utgående körfält. Syftet med bestämmelsen är att reglera breddning av avfarten för att öka trafiksäkerhet och framkomlighet in till området.

gc-väg Utformning av områden för gång- och cykel

Bestämmelsen reglerar att gång- och cykelväg ska finnas inom användningsområdet. Den ska sammanbinda gatan genom campingen (användningsytan GATA) med GC-vägen i öster som leder till tunneln under väg 26 (användningsytan GC-VÄG).

gatubredd gatans breddförhållande

Bestämmelsen reglerar körbanans bredd till minst 5,5 meter om gc-väg disponeras friliggande och minst 6 meter om gång- och cykelvägen disponeras i anslutning till körbanan. Syftet med bestämmelsen är att reglera breddning av infarten till campingen för att öka trafiksäkerhet och framkomlighet in till området.

bländskydd Bländskydd i form av plank eller växtlighet ska finnas mot väg 26 inom egenskapsytan. Åtgärden genomförs i byggskedet, i dialog med Trafikverket.

infiltration Infiltrationsyta för dagvattenhantering med yta om ca 3000 kvm ska finnas. Åtkomst till infiltrationsytan ska möjliggöras för underhåll och borttagning av sediment och föroreningar. Bestämmelsen är utskrivet med text "infiltration" på plankartan inom användningsytan "Natur" söder om väg 26.

a₁ Ändrad lovplikt

Bestämmelsen om utökad marklovsplikt används för att skydda träd markerade med bestämmelsen "träd1" som utgör ett trädallé. Enligt bestämmelsen krävs marklov för fällning av dessa träd. Marklov söks hos kommunen. På plankartan är 9 stycken träd markerade med bestämmelsen, 8 stycken inom allmän platsmark PARK och 1 träd inom allmän platsmark TORG.

Eftersom träden är alléträd krävs även dispens från biotopskyddsbestämmelserna från Länsstyrelsen för avverkning eller kraftig beskärning av träden.

a₆ Ändrad lovplikt

Bestämmelsen reglerar utökad marklovsplikt för schaktning eller fyllning som ändrar marknivån oavsett omfattning, inom egenskapsytan. Marklov får inte ges för schaktning eller fyllning förrän fornlämningen som ligger inom den avgränsande egenskapsytan undersökts. Syftet med bestämmelsen är att skydda fornlämningen tills den förundersökts och eventuellt tas bort. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med Länsstyrelsen.

u₂ U-område

Egenskapsbestämmelsen är för markreservat av allmännyttiga underjordiska ledningar inom allmän platsmark "gata". På detta egenskapsområde får ingen byggnation uppföras då ledningarna ska vara lättåtkomliga. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap bedöms vara fördelaktigt att göra detaljplanen tydlig och reglera markreservat även på allmän plats som behöver användas för detta ändamål.

Enskilt huvudmannaskap

Bestämmelsen reglerar huvudmannaskapet för den allmänna platsen inom planområdet, vilket är enskilt inom hela planområdet. Motiveringen är att det inte är ett kommunalt intresse att förvalta allmän platsmark för den planerade bebyggelsen som främst kommer att vara för fritidsändamål och genomförs som en privat exploatering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark

Genom egenskapsbestämmelsen prickmark regleras den mark som inte får förses med byggnad inom egenskapsområdet. Prickmarken kan ha olika syften och motiveringar.

Utifrån risk med farligt gods: Längs väg 26 ska inga P-hus utföras närmare än 30 meter från vägens kant. Inom campingområdet får inga byggnader utföras närmare än 45 meter från vägens kant, varför prickmark planläggs inom detta avstånd. Inom dessa prickmarkerade ytor får markparkering anläggas.

Prickmark införs på en sträcka mark längs Lerbäcken inom kvartersmark för att skydda bäck- och skogsmiljön. På båda sidor den interna lokala gatan som går upp mot norr har en 15-meters prickmarkerad zon införts i plankartan för att förhindra byggnation för nära gatan.

En 15-meters prickmarkerad zon har ritats även i södra kanten av stugbyn för att ta avstånd från övriga användningsytor.

h_1, h_2, h_4, h_6, h_7 Högsta nockhöjd

Genom planbestämmelse om nockhöjd regleras höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilations-trummor räknas inte in.

Högsta nockhöjder regleras i plankartan inom användningsområdet O1O2R2 till max 12 meter (h_1) respektive 20 meter (h_2).

Högsta nockhöjd regleras i plankartan inom användningsområdet O3 till max 12 meter (h_1).

Högsta nockhöjd regleras i plankartan inom användningsområdet R1NO2 till max 12 meter (h_1).

Högsta nockhöjd på byggnader regleras i plankartan inom användningsområdet N till max 9 meter (h_4).

Högsta nockhöjd på parkeringshus regleras i plankartan inom användningsområden P till 3,5 meter väster om Lerbäcken (h_6), respektive till 7,0 meter (h_7) på parkeringsytan öster om Lerbäcken.

h_3, h_5, h_8 Högsta totalhöjd

Genom planbestämmelse om totalhöjd regleras höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket till högsta punkten på byggnadsverket.

Högsta totalhöjd h_3 regleras i plankartan inom en egenskapsyta i användningsområdet R1NO2 till max 20 meter där klättertornet är tänkt att bebyggas.

Högsta totalhöjd h_5 på skidliftar och andra anläggningar för skidbacken regleras i plankartan inom användningsområdet N till max 15 meter.

Högsta totalhöjd h_8 regleras i plankartan inom användningsområdet C1 till max 9 meter.

e_1, e_2 Utnyttjandegrad

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvarter-smark för att reglera bebyggandets omfattning, hur mycket av ytan inom egenskapsområdet som får bebyggas.

Inom stugbyn regleras utnyttjandegraden till största byggnadsarea 15%, respektive 20% av ytan inom egenskapsytan som redovisas i plankartan.

k_1 Varsamhet

Genom varsamhetsbestämmelse skyddas byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, fasad, tak, fönster och dörr. Fasadmateriäl, fönster- och dörröppningar ska vid ombyggnation eller byte ersättas med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet som de ursprungliga.

Markens anordnade och vegetation n_1-n_5

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

n_1 Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Denna egenskapsbestämmelse reglerar bevaring av skogen inom egenskapsytan (längs Lerbäcken inom stugbyområdet). Bestämmelsen syftar i att bibehålla vegetation i befintlig skog i allt väsentligt orörd inom egenskapsytan. Bestämmelsen kombineras med prickmark samt med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning (a_2).

n_2 Befintlig bäckmiljö ska bevaras

Bestämmelsen används i syfte att reglera att befintlig bäckmiljö ska bevaras inom egenskapsytan.

n_3 Ställplatser för husbilar och husvagnar får finnas

Genom denna egenskapsbestämmelse regleras möjlighet att anlägga ställplatser inom egenskapsytorna med markering n_3 , på prickmark inom kvartersmark med användningen "Friluftsliv och camping".

n_4 Parkeringen ska utformas som markparkering

Genom denna egenskapsbestämmelse regleras att endast markparkeringar får finnas inom egenskapsytan.

n_5 Träd- och/eller buskrader ska finnas mellan parkeringsraderna vid öppen markparkering

Egenskapsbestämmelsen reglerar vegetation inom kvartersmark "parkering". Trädrader eller buskage ska finnas mellan markparkeringsraderna i syfte att undvika stora asfalterade ytor. Parkeringen ska på så sätt anpassas till omgivningen och landskapsbilden.

Skydd mot störningar m1-m4

Bestämmelser om skydd mot störningar reglerar skyddsåtgärder för att motverka risk för översvämning och förorening.

m₁ Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt innan det avleds till befintlig bäck och därefter till recipienten. Genom denna egenskapsbestämmelse regleras dagvattenhantering inom kvartersmark.

m₂ Dagvatten ska avledas till grönstråket via svackdiken längs lokala gator och därefter till infiltrationsytan. Diken ska utformas terrasserade för att motverka erosion. Genom denna egenskapsbestämmelse regleras dagvattenhantering inom kvartersmark och utformning av diken mot erosion.

m₃ Avskärande dike ska finnas. Diket ska anläggas minst 3 meter från bebyggelse.

Ett avskärande dike i norra delen av stugbyn ska anläggas för att skydda bebyggelsen från rinnande dagvatten uppströms. För detta har en 4-meters bredd egenskapsyta försatts i plankartan.

m₄ Parkeringsytorna ska förses med oljeavskiljare. Bestämmelsen införs i plankartan inom området med användning P - parkering i syfte att skydda grundvattnet från föroreningar.

Utformning

f₁ Parkeringsdäck får finnas

Genom denna egenskapsbestämmelse regleras möjligheten att bebygga ett parkeringshus, samt utformningen av översta våningsplanet. Översta våningsplanet får endast utformas som ett öppet parkeringsdäck med takpuppbyggnader för trapphus, hisschakt och andra tekniska anläggningar, vilka får uppföras upp till en totalhöjd om 3,0 meter över angiven högsta nockhöjd.

Placering

p₁ Placering

Bestämmelser används för att reglera byggnadsverks placering i förhållande till fastighetsgränsen. Inom del av den utökade stugbyn ska byggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

a₂ Ändrad lovplikt

Bestämmelsen om utökad marklovplikt som betecknas på plankartan med "a2" används för att skydda träd samt bäckmiljö inom markerat egenskapsyta. Enligt bestämmelsen krävs marklov för fällning av träd över 15 centimeter i brösthöjdsdiameter samt för vägbygge över bäckravin. Marklov söks hos kommunen.

Villkor för startbesked/slutbesked

a₃ Startbesked får inte ges för byggnation inom egenskapsytan förrän åtgärder enligt "in/utfart" och "gatubredd" har påbörjats. Slutbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärder enligt "in/utfart" och "gatubredd" har kommit till stånd. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att åtgärder till infarten till området samt till campingen utförs parallellt med nybyggnation inom stugbyn.

a₄ Startbesked får inte ges för anläggning av parkering förrän infiltrationsytan för dagvattenhantering söder om väg 26 samt åtgärder enligt "in/utfart" och "gatubredd" har kommit till stånd. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att avledning av dagvatten till infiltrationsytan samt att åtgärder till infarten till området samt till campingen är genomförda innan den tänkta utökningen av parkering påbörjas.

a₅ Startbesked får inte ges för anläggning av parkering förrän fornlämningen undersökts. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med Länsstyrelsen. Bestämmelsen syftar till att skydda fornlämningen och säkerställa att den förundersökts innan den tas bort (slutundersökts).

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Egenskapsbestämmelsen är för markreservat av allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark och betecknas med "u1" på plankartan. På detta egenskapsområde får ingen byggnation uppföras då ledningarna ska vara lättåtkomliga.

Följande gäller för nybyggnation inom kvartersmark med beteckning R1NO2: Slutbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärder enligt "in/utfart" och "gatubredd" har kommit till stånd.

Följande gäller inom kvartersmark samt allmän platsmark utmed befintliga bäckar: Vid vägbygge över bäckarna ska påverkan på vattendraget undvikas. Större rör liknande gångtunnlar ska användas. Om broar byggs ska fundamenten utformas så de inte påverkas av slamström och erosion.

Följande gäller för nybyggnation inom all kvartersmark: Utrymningsvägar i motsatt riktning från väg 26 ska finnas. Friskluftsintag placeras på fasader som vetter bort från väg 26.

Genomförandetid Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger tiden som detaljplanen är tänkt att genomföras på.

3.8 Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplan.

3.8.1 Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett utökat förfarande då planen bedöms ha en stor betydelse för allmänheten. Beslutsordningen är att kommunens bygg- och miljönämnd utskott Gislaved tar beslut om samråd, granskning samt godkännande. Antagandet av detaljplanen görs av kommunfullmäktige.

Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen får laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark (gator, torg, gång- och cykelvägar och park) kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft.

Preliminär tidsplan

- Beslut om samråd bygg- och miljönämnden:
4:a kvartalet 2021
- Beslut om granskning bygg- och miljönämnden:
2:a kvartalet 2022
- Beslut om godkännande bygg- och miljönämnden:
4:e kvartalet 2022
- Beslut om antagande kommunfullmäktige:
1:a kvartalet 2023

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att den antagits, om den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och räknas från den dagen planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan särskilda skäl vilket ger fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Stiftelsen Isabergstoppen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet (gator, torg, gång- och cykelvägar, natur och park). Dessa planläggs med enskilt huvudmannaskap. Som huvudman äger fastighetsägaren ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken såväl som kvartersmarken.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap är att det detaljplanerade området är främst till stugbybebyggelse samt privat fritidsverksamhet. Områdena är avsedda att inrymma gemensamma platser för besökare inom området. Bebyggelsen inom stugbyn och campingen kommer att ha ett tillfälligt boende karaktär som används under delar av året, vilket gör att de lämpar sig väl för enskilt huvudmannaskap. Ur ett kommunal drifts- och kostnads-perspektiv är det olönsamt att skapa enklaver med kommunalt huvudmannaskap i områden där inte är ett kommunalt intresse att förvalta allmän platsmark. Bebyggelsen har planerats för fritidsverksamheten intresse och utveckling och kommer genomföras som en privat exploatering.

Gång- och cykelvägen genom campingen som ingår i användningen "GATA", "PARK", respektive "GC-väg", ska skötas och underhållas av Stiftelsen Isabergstoppen inom egna fastigheter (Vik 1:97 samt Bjärsved 5:40). Eftersom kommunens önskemål är att ha en fortsatt öppen GC-förbindelse genom området och vidare till andra viktiga resmål, ska kommunen teckna ett överenskommelse avtal med Stiftelsen angående denna gång- och cykelväg.

Fastigheterna inom planområdet ligger inom kommunens vatten- och avlopp verksamhetsområde. VA- huvudmannen inom Gislaveds kommun har ansvar för utbyggnad av den kommunala vatten- och avloppsledningarna till lämplig anslutningspunkt utmed fastighetsgränsen till fastigheten och ansvarar att försörja fastigheterna med dricksvatten som motsvarar normal hushållsbrukning och för att ta hand om spillvatten. Fastighetsägaren har ansvar för byggnation, drift och underhåll av VA-ledningarna inom den egna privata fastigheten. Vid framtagandet av detaljplanen håller kommunen på att ta fram avtal som reglerar ansvaret och ägande av befintliga VA-ledningar inom fastigheterna. Ansvaret för dagvattenhanteringen kommer fortsatt ligga på fastighetsägaren även när planen är helt utbyggd enligt detaljplan.

Avtal

Mellan bygg- och miljöförvaltningen och Stiftelsen Isabergstoppen har tecknats ett planavtal om plankostnad (2020-10-12) gällande planläggning av planområdet.

Genomförande av byggnation

De första åtgärderna som fastighetsägaren behöver genomföra är åtgärder till avfart från väg 26 samt breddning av infart till campingen. Byggnation av sportcenter och andra byggnader inom användningsområdet med beteckning R₁NO₂, samt utökning av huvudparkeringen och av stugbyn villkoras i plankartan med dessa två ovan nämnda åtgärder. Breddning av in/utfarten till två ingående fält samt två utgående fält, respektive breddning av infartsgatan mot campingen ska vara genomförda när utökning av huvudparkeringen och av stugbyn påbörjas. De får genomföras parallellt med nybyggnation av sportcenter.

Utökning av huvudparkeringen, eventuell byggnation av parkeringshus samt av nya besöksanläggningar (stugor, hotell) är även nära kopplade till omdragningen av den interna gatan från områdets avfart till huvudparkeringen. Byggnation av nya stugor, nytt hotell, tillbyggnation av Höganloft samt nya interna vägar och dagvattenanläggningar kommer genomföras efter behov, i den takten som Stiftelsen anser rimlig och i enlighet med detaljplanens intentioner.

Tillgängligheten ska prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda området, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar.

3.8.2 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive utredningar bekostas av Stiftelsen Isabergstoppen. Planens kostnader regleras i plankostnadsavtal.

Stiftelsen Isabergstoppen ska ansöka för och bekosta lantmäteriförrättning för fastighetsreglering.

Stiftelsen Isabergstoppen ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom exploateringsområdet, inom kvartersmark såväl som inom allmän platsmark. Eventuella detaljerade undersökningar som kan krävas för byggnation inom planområdet ska bekostas av Stiftelsen. Stiftelsen Isabergstoppen ska bekosta utbyggnad av VA-nätet inom fastighet Bjärsved 5:40 samt utbyggnad av el- och fiberledningsnätet inom planområdet. Även eventuell flytt av elledningar bekostas av Stiftelsen.

Vinsten som detaljplanen medför till fastighetsägaren ligger i att Stiftelsen kan expandera sin turistverksamhet efter behov och önskemål, vilket på längre sikt räknas medföra ökade intäkter.

3.8.3 Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Underhållning av allmänna naturområden står fastighetsägaren för. Anläggning och underhållning av allmänna lokalgator, gång- och cykelvägar, parker samt av torget vid Höganloft är fastighetsägarens ansvar och ska genomföras enligt detaljplanens regleringar.

Gator

Detaljplanen säkerställer interna gator inom planområdet som allmänna lokala gator med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att det är Stiftelsen Isabergstoppen som bygger och sköter dessa. Detaljplanen reglerar utformning av avfart till väg 26 samt breddning av infart till camping, men i övrigt är det fastighetsägarens ansvar att utforma de interna gatorna för att på bästa sätt anpassa dem till platsens behov. Lokalfaktorer som kan påverka utformningen av interngator är topologin av en kuperad terräng och även behovet att ta hänsyn till väg 26. Vid projektering av nya gator tex. förlängning av befintlig gata upp mot stugbyn samt ny gata upp norr, behöver särskilt hänsyn tas till terrängens branta lutning.

Trafikverket är väghållare för väg 26. Vid behov av nya eller ändrade till- och utfartsvägar krävs anslutningstillstånd för Trafikverkets vägar. Inför genomförandet av breddning av avfarten från väg 26 enligt detaljplanen ska kontakt tas med Trafikverket. Ombyggnation och breddning av anslutningen mot väg 26 kan även medföra behov av att befintlig dagvattentrumma under avfarten behöver bytas ut. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av Stiftelsen Isabergstoppen. Detaljplanen säkerställer att bländskydd i form av plank eller växtlighet ska finnas mot väg 26, där behovet uppstår, men den exakta placeringen och höjden på bländskyddet bestäms i samband med projektering av den nya interna gatan, i dialog med Trafikverket.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns inom fastigheterna Vik 1:97 samt Bjärsved 5:40. Detaljplanen innebär ett behov av utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet. Kommunen ansvarar för att bygga ut vatten- och avloppsnätet upp till anslutningspunkten vid fastighetsgränsen vid fastigheten Bjärsved 5:40.

Befintliga underjordiska VA-ledningar längs interna gator ska beaktas vid genomförandet av breddning av gator, ombyggnation av gång- och cykelväg samt byggnation av ny bro över Rännebacken.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom anläggningarna för dagvattenhantering som byggs, drifts och underhålls av fastighetsägaren, innan det leds ut till recipienten Algustorpasjön. Utbyggnad av dagvattenanläggningar kommer ske både inom allmän platsmark och kvartersmark och ska utformas på sådant sätt så de inte medför till att markförorening sprids. Vid anläggning av grönstråk som hanterar dagvattnet i anslutning till parkeringsytorna ska beaktas att dagvattnet från planområdet inte släpps ut i vägdike till väg 26 som Trafikverket är väghållare för.

El, tele och fiber

Planområdet är anslutet till el, telefoni och fiber. Elledningarna ska inte regleras i detaljplanen med markreservat, dels för att deras exakta placering inte är helt utrett vid framtagande av detaljplanen, dels för att möjliggöra eventuell flytt.

El- och fiberledningar längs interna gator ska beaktas vid genomförandet av breddning av infarten till campingen samt byggnation av gång- och cykelväg. Ytterligare serviskablar i jord finns i området kring restaurang Höganloft, som bör beaktas.

Transformatorstation

Inom planområdet finns idag tre transformatorstationer varav samtliga säkerställs i detaljplanen med E₁-område. I övrigt ska planen möjliggöra flexibel placering av nya transformatorstationer, där behovet uppstår.

Transformatorstationerna ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det minsta tillåtna avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara på 5 meter. Inom E₁-området får det inte planteras buskar eller träd för att möjliggöra underhållsröjning av marken runt stationer. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationerna med tunga fordon. Ingen grävning får ske närmre än 5 meter från transformatorstationer. Grävningsarbete får inte utföras på så sätt att marken riskera att undermineras.

Värmesystem

Utökning av befintligt värmesystem är möjlig inom planområdet. Tillstånd för att anlägga bergvärme/ jordvärme söks hos kommunen.

3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

All mark inom planområdet ägs i dagsläge av Stiftelsen Isabergstoppen. Stiftelsen är fastighetsägare av Vik 1:97, Bjärsved 5:40 och har tecknat markköp avtal för del av Alabo 3:1 med grannfastigheten Sveaskog (se fig. 43).

Fastighetsbildning

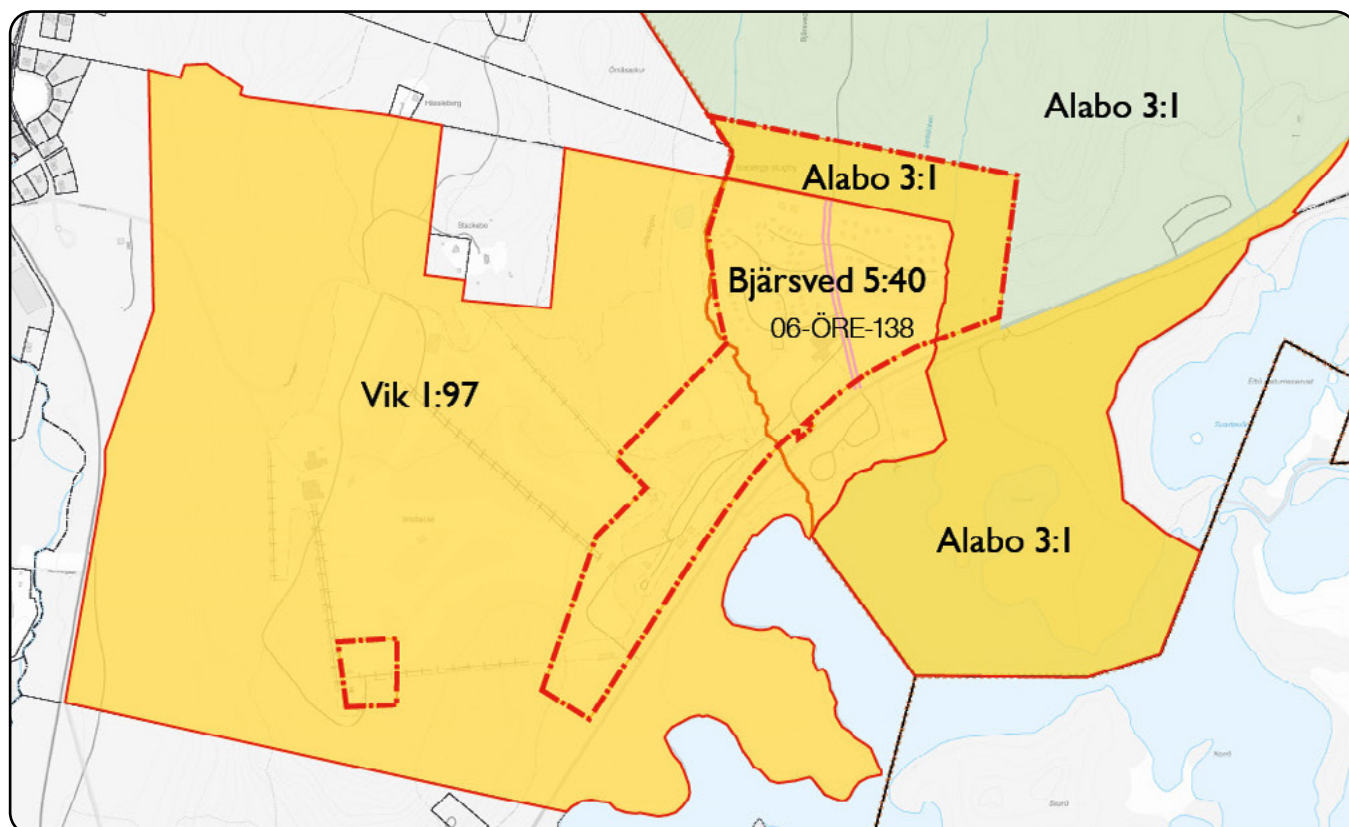
Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Fastighetsbildningen genomförs av Lantmäteriet men initieras och bekostas av exploitören. Del av fastigheten Alabo 3:1 som Stiftelsen Isabergstoppen äger kan genom fastighetsreglering överföras till Bjärsved 5:40. Fastighetsbildningen berörande Alabo 3:1 och Bjärsved 5:40 har påbörjats under planprocessen.

Fastighetsägaren är huvudman för de allmänna platserna. Vid enskilt huvudmannaskap är det upp till fastighetsägarna inom ett planområde att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas.

Normalt hanteras detta genom att det bildas en gemensamhetsanläggning, som sedan förvaltas av en samfällighetsförening. Eftersom är det bara en fastighetsägare, Stiftelsen Isabergstoppen, som äger all mark inom planområdet, det bedöms finnas ingen mening med att avstycka de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap och bilda en gemensamhetsanläggning för dem i ett sånt läge. Avstyckning av enskilda tomter för stugor eller andra funktioner som detaljplanen möjliggör anses inte heller vara aktuell eller lämplig inom planområdet.

I nedan tabell redovisas vilka konsekvenser planen får för varje berörd fastighet:

Fastigheter	Konsekvenser
Vik 1:97	Fastigheten blir oförändrad. Fastighetens delar utanför planområdet blir oförändrade.
Bjärsved 5:40	Del av Alabo 3:1 kan överföras till denna fastighet. Alternativt blir fastigheten oförändrad.
Alabo 3:1	Del av fastigheten Alabo 3:1 som har köpts av Stiftelsen Isabergstoppen från Sveaskog kan bli egen fastighet. Alternativt kan den genom fastighetsreglering föras över till Bjärsved 5:40.



Planbeställarens markinnehav (i gult) samt servitut (i rosa).

fig. 43

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet på fastigheten Bjärsved 5:40 finns ett vägservitut på den interna enskilda vägen upp mot norr, (akt 06-ÖRE-138), som belastar fastigheten Bjärsved 5:40 till fastighetens Alabo 3:1 förmån (se fig. 43). Servitutet bildades 1971 för att säkerställa att fastighetsägaren till Alabo 3:1 har rätt att använda befintlig väg för skogstransporter. Planen innebär ändring av förutsättningarna för vägservitutet, utan att påverka dess syfte. Under årens gång har vägens sträckning förändrats i förhållande till servitutets tillkomst, och med den nya detaljplanen kommer vägens sträckning ytterligare förändras. Servitutets sträckning kommer dras om i den södra delen så att den följer den nya interna gatan och dess aktuella anslutning mot väg 26. Vidare behöver servitutets sträckning förlängas i den norra delen i och med marköverföringen för att förmånsfastigheten ska kunna fortsätta nyttja det befintliga servitutet, 06-ÖRE-138.

På fastigheterna Vik 1:97 samt Bjärsved 5:40 finns en nyttjanderätt för kommunen att nyttja och underhålla 1,5 m bred vandringsled. Leden kommer kunna behövas delvis omplaceras för att möjliggöra den önskade utvecklingen, beroende på hur nybyggnation kommer ske i området, men nyttjanderättens syfte ska inte förändras.

EON Energi Distribution är rättighetsinnehavare för samtliga befintliga elledningar inom planområdet. Markupplåtelseavtal för dessa ledningar finns. Detaljplanen innebär inte någon ändring av förutsättningarna för ledningsrättens syfte. Befintliga ledningar ska inte skyddas med markreservat i detaljplanen för att inte begränsa användningen av området, i fall av eventuell flytt. Om parterna är överens kan man flytta ledningarna och skriva nya avtals-servitut utan att bilda ledningsrätt. Nya elledningar ska inte heller skyddas med markreservat i detaljplanen eftersom framtida exploateringen inte är bestämt i detta skede och läget och avgränsningen av framtida ledningar kan inte preciseras. För nya elledningar ligger ansvaret för att trygga rättigheten hos ledningsinnehavaren.

VA-ledningar inom fastigheten Vik 1:97 kommer säkerställas inom kvartersmark samt allmän platsmark med ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Ansvaret för att trygga rättigheten för ledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske genom antingen ledningsrätt, servitut eller markavtal.

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

3.9 Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

I detta kapitel finns en samlad beskrivning av konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Beskrivningen är uppdelad i fokusområden: kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden samt miljö- och hälsoaspekter.

Kulturvärde

Planen medför positiva effekter till kulturvärden genom att stärka utsiktstornets kulturhistoriska värde. Planen säkerställer att Isabergs karaktär som skid- och fritidsdestination kommer bevaras och förstärkas.

Naturvärde

Planområdet ingår i riksintresset för friluftsliv och är därmed utpekad som ett område där besökare ska kunna röra sig. Detta innebär att stugbyar, friluftsanläggningar och friluftsleder ska gynnas inom området. Samtidigt behöver naturvärdena som finns inom området bevaras och slitagepåverkan undvikas genom en lämplig planering. Utvecklingen som möjliggörs i detaljplanen lokaliseras till lägen som bedöms mest lämpade för bebyggelse och för utökning av befintlig turistverksamhet vilket medför att andra ostörda områden istället kan skyddas och bevaras intakta.

Naturvärdena som finns på plats har i största mån beaktats och skyddats inom detaljplanen. Blågröna stråk har skyddats längs bäckarna. Ytor med visst naturvärde har planlagts som natur eller prickmarkerad kvarter-smark med bestämmelser som ser till att naturmiljöerna påverkas i minsta möjliga mån. Delar av detaljplan som ligger inom naturreservatet Isaberg omfattar inte någon särskilt värdefull natur och ska genomföras enligt reservatets föreskrifter. Reglering och styrning av den ökade turismen på anpassade platser bedöms kunna förhindra slitagepåverkan på omkringliggande naturmiljöer. Dialog och överenskommelseavtal mellan Stiftelsen och grannmarkägaren är rimliga sätt att hantera en eventuell påverka på andra ägarens mark, så att utvecklingen blir hållbar och acceptabel även utanför Stiftelsens marker.

Den samlade bedömningen är att de fysiska ingreppen i naturmiljöer p g a den utvecklingen som detaljplanen möjliggör har låga naturmiljökonsekvenser.

Sociala värden

De sociala och rekreativa värdena är knutna till områdets kvalitéer med vacker natur samt till friluftaktiviteterna som erbjuds inom området. Att turistverksamheten Isaberg Mountain Resort ges möjlighet att utvecklas bedöms ha positiva effekter på det rörliga friluftslivet: utvecklingen innebär en fortsatt drift av skidanläggningen, underhåll av leder, stigar och spår samt av besöksanordningar i naturreservatet Isaberg.

Inom området planeras nya anläggningar inriktade till barn och unga och nya aktiviteter utomhus, medan de befintliga kommer att finnas kvar. Föreslagna förändringar till den interna trafiksituationen inom området kommer bidra till en ökad trygghet och trafiksäkerhet, framför allt för oskyddade trafikanter. Ytan vid restaurang Höganloft som planläggs som "torg" kommer skapa mötes- och vänteytor för vistelse och lugn. Säkring av gång- och cykelvägar till och från området medför fortsatt tillgänglighet för alla.

Kommunen ser positiva effekter på de sociala värdena och bedömningen är att utökning av fritidsverksamheten ökar samhällets förutsättningar för rekreation och sammankomst.

Materiella värden

Värdefulla naturytor ska skyddas i detaljplanen och planläggas med användningen "Natur". Några ytor skog ska kunna tas i anspråk och förändras till bebyggelse samt parkering.

Kommunala vatten- och avloppsledningarna skyddas med markreservat (u-område) upp till anslutningspunkten med fastigheten Bjärsved 5:40.

Cykelvägen som kopplar Gislaved samt Hestra med badstranden vid Algustorpasjön och med andra viktiga resmål längre bort säkerställs inom detaljplanen, för att besökare ska kunna ta sig till området och vidare utan att behöva cykla på riksvägen.

På sikt kan det finnas behov av att bygga om väg 26 till en så kallad 2+1 väg, varför har i detaljplanen tagits höjd för vägområdet genom en bygg fri zon på 15 meter från väggkant.

Detaljplanens genomförande bedöms bidra till att vidareutveckla turistverksamheten, vilket innebär att ett antal arbetsplatser skapas. Utökning av friluftsanläggningar bedöms stärka de turistiska värdena samt underlaget för befintlig service och för nyetableringar inom närliggande orter.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Lämplig dagvattenhantering medför till en lämplig markanvändning utan negativa miljöeffekter. Den planerade exploateringen innebär en förändring av markanvändningen inom planområdet, vilket resulterar i en ökad föroreningsbelastning. Kommunens bedömning är att föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten från området (grönstråk med kombination av svackdiken och den naturliga infiltrationsytan) ger en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för kvalitet på recipienten. Grönstråket ska förses med en avstängningsanordning för att förhindra utflöde av förorenat dagvatten vid olyckor. Parkeringsytorna ska förses med oljeavskiljare för att skydda grundvattenförekomsten från potentiella föroreningar. Gällande risk för översvämning vid skyfall, bedömningen är att vid ett 100-årsregn kan vattnet ta sig ut via trummorna och även gångtunnlarna och vidare mot recipienten utan att utgöra risker för människors hälsa eller för miljön.

Luftföroreningar och buller kommer sannolikt öka på grund av ökad trafik, men riktvärdena kommer inte överskridas.

Enligt riskutredningen har det identifierats att det är främst olyckor med brandfarliga gaser på vägen som kan medföra risker för människors hälsa. Enklare genomförbara åtgärder så som disposition av utrymningsvägar samt placering av friskluftsintag bort från risk källan kommer kunna lindra följder av en eventuell olycka och hindra att giftigt utsläpp eller giftiga rökgaser sprids in i byggnader.

Inom planområdet ska dagvatten från tak och asfaltsytor samlas upp och ledas bort via föreslagna skålformade svackdiken längs lokala gator samt via översilningsytor. Diken samt grönstråket ska utformas terrasserade, speciellt vid starkt sluttande markområden, för att förhindra erosion.

Genomförd geoteknisk undersökning, med de stabilitetsanalyser som har utförts, visar att det inte finns några allvarliga problem med stabiliteten inom området förutsatt att några genomförbara åtgärder tas. Kring Ränneäckens ravin ska nya byggnader placeras på ett angivet avstånd från Ränneäckens släntkron, vilket bedöms ge en god marginal mot inverkan av erosion. Nya passager över bäckarna ska utformas så att en slamström inte stoppas upp, vilket innebär att större rör liknande gångtunnlar ska användas. Om broar byggs ska fundamenten utformas så de inte påverkas av slamströmmar och erosion.

Kommunen bedömer att riskerna för människors hälsa eller för miljön har beaktats i detaljplanen. Planen antas inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

Motiverat ställningstagande

Marken som planläggs är i största mån redan ianspråktagen för friluftsliv- och campingverksamhet samt stugby och konferensanläggning. Detaljplanen ger möjlighet till utökning av befintliga anläggningar samt byggnation av nya med hänsyn till natur-, kultur-, materiella- och socialvärden som finns på plats samt med hänsyn till hälso- och miljöaspekter. Genomförandet av detaljplanen ger liten miljöpåverkan. Därmed upprättas ingen miljökonsekvens beskrivning.

3.10 Medverkande

Ansvariga för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Andrea Veres-Barbuta och stadsarkitekt Sven Hedlund på Bygg- och miljöförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit:

Bengt-Göran Ericsson	utvecklingsledare, kommunstyrelse förvaltning
Stina Kullingsjö	miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
Maud Enqvist	miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
Annika Blixth	kultursekreterare, kulturförvaltningen
Karma Hujazi	VA-chef, tekniska förvaltningen
Tomas Kwick	driftchef, tekniska förvaltningen
Christina Petersson	trafikutredare, tekniska förvaltningen
Dennis Andersson	mark- och exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen
Anton Fast	brandingenjör, räddningstjänsten
Gunnel Johansson	kart- och mät, bygg- och miljöförvaltningen

Gislaveds kommun, november 2022

Andrea Veres-Barbuta, planarkitekt
Sven Hedlund, stadsarkitekt

Post Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved
Besök Storgatan 1
Telefon 0371-810 00, kontaktcenter
E-post kommunen@gislaved.se
Webb gislaved.se