

Upphävande av del av gällande detaljplan

H28 - ISABERGSTOPPEN

Detaljplan för del av fastigheterna

Vik 1:97 och Bjärsved 5:40 m fl

fastigheter i Hestra

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Laga kraft handlingar

Standard förfarande

[Plan- och bygglagen \(SFS 2010:900\)](#)

juni 2023

Planens beteckning

– H34

Antagen av SUN

– 22 maj 2023

Vunnit laga kraft

– 17 juni 2023



I. Handlingar

Gällande detaljplan från 2011:

- Plankarta H28 med planbestämmelser
- Planbeskrivning

Förslag om upphävandet:

- Planbeskrivning (denna handling). I planbeskrivningen redovisas upphävandets syfte och innebörd samt konsekvenser av dess genomförande.
- Karta med geografisk redovisning av vad som upphävs
- Fastighetsförteckning (2022-06-20)



Gislaveds kommun



2. Planbeskrivning

2.1 Inledning

Stiftelsen Isbergstoppen har den 5 maj 2020 ansökt om planbesked angående att inleda planlägningsarbete för fastigheten del av Vik 1:97 samt del av Bjärsved 5:40 m.fl. i Isabergsområdet i Hestra. Beställarens önskemål är att den nya detaljplanen ska möjliggöra utvecklingen av befintlig fritidsverksamhet inom området som ett viktigt besöksmål i regionen, 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 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.

Inom delar av området gäller detaljplan H28 från 2011.

2.2 Planens syfte och huvuddrag

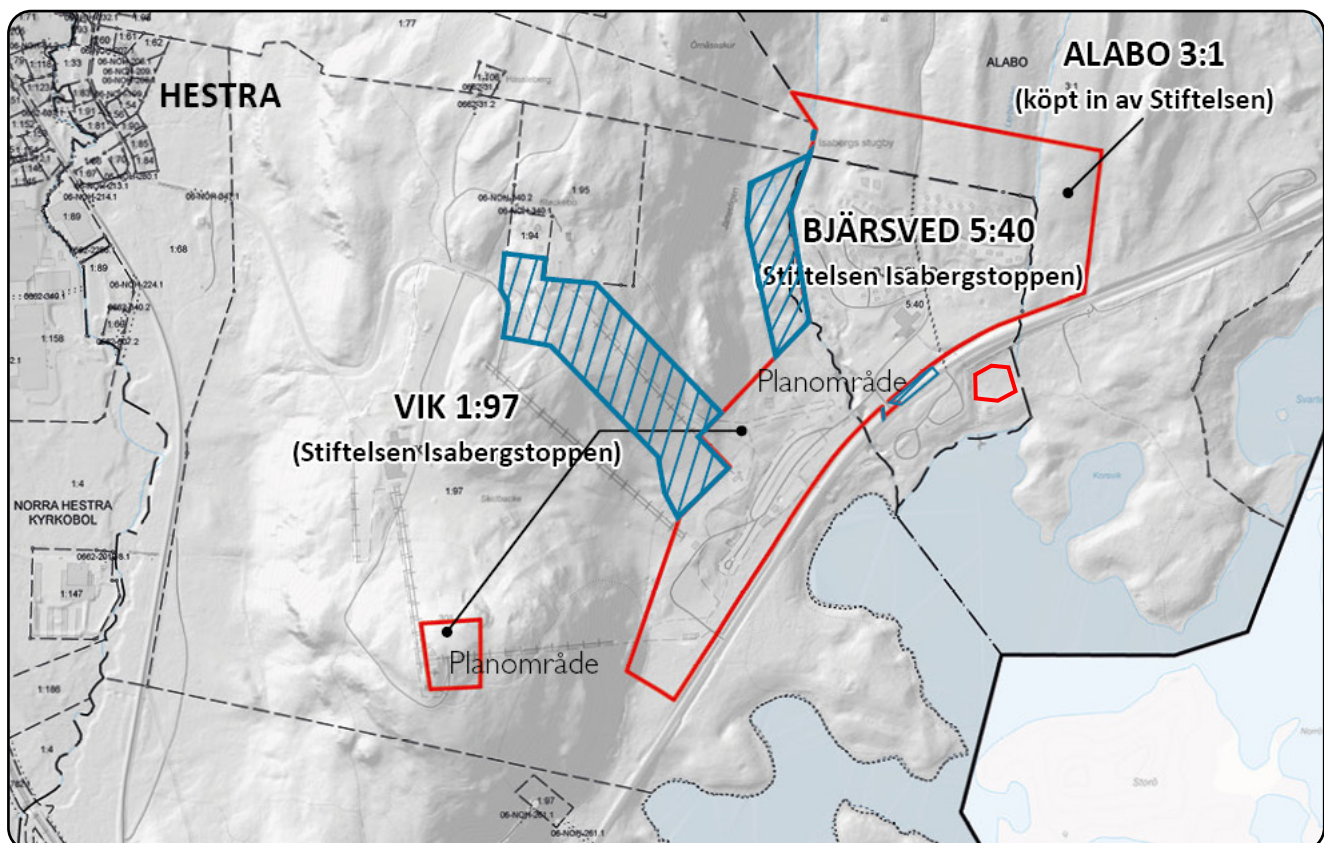
Gislaveds kommun avser att upphäva delar av en gällande detaljplan, då en ansökan om planbesked för framtagande av ny detaljplan inkommit från fastighetsägare inom området och den gällande detaljplan är ett hinder för den önskade utvecklingen.

Detaljplanen från 2011 togs fram för att möjliggöra bebyggelsen av en Skidome och är idag inaktuell. De i planen möjliggjorda byggrätterna har inte blivit utnyttjade sedan planen har varit i kraft. Skidomens byggnation genomfördes aldrig och kommer enligt fastighetsägarens aktuella planer inte att genomföras i framtiden.

Parallellt med framtagandet av den nya detaljplanen ska således några delar av gällande detaljplan H28 upphävas och andra delar planläggas på nytt (se bild nedan).

2.3 Plandata

Området är belägen inom Isabergsområdet, ca 1 km sydöst om Hestra tätort och ca 15 km nord om Gislaved tätort, utmed riksväg 26. Området avgränsas av väg 26 i öster och av Isabergsmassivet i väster. Området där gällande detaljplan föreslås upphävas omfattar en yta på cirka 8 hektar.



Karta med markägoförhållanden över förslag till planområdet (i rött) och delar som upphävs (i blått)

2.3 Markägoförhållanden

Markägoförhållanden framgår av bifogad fastighetsförteckning. Stiftelsen Isabergstoppen äger all mark där gällande detaljplan föreslås upphävas: del av fastigheten Vik 1:97, del av fastigheten Bjärsved 5:40. Del av Alabo 3:1 har förvärvats av Stiftelsen Isabergstoppen från Sveaskog.

2.4 Tidigare ställningstaganden

2.4.1 Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Isabergsområdet antogs av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun och Gnosjö kommun 2012. Här anges området som "utvecklingsområde för anläggningsbundet friluftsliv". Upphävandet av gällande detaljplan bedöms förenligt med översiktsplanen.

2.4.2 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. Vägen är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Den är viktig för långväga persontransporter och har stor strategisk betydelse för utvecklingen av handeln. Vägen ingår även i det rekommenderade vägnätet för farligt gods.

I upphävandet av gällande detaljplan ingår en liten yta längs väg 26 som kommer enligt förslaget bli planlös.

2.4.3 Riksintresse friluftsliv

Området kring Isaberg Mountain Resort samt Isaberg Golf omfattas av riksintresse för friluftsliv. All mark som föreslås ingå i upphävandet av del av gällande detaljplan omfattas av riksintresse friluftsliv.

2.4.4 Naturreservat Isaberg

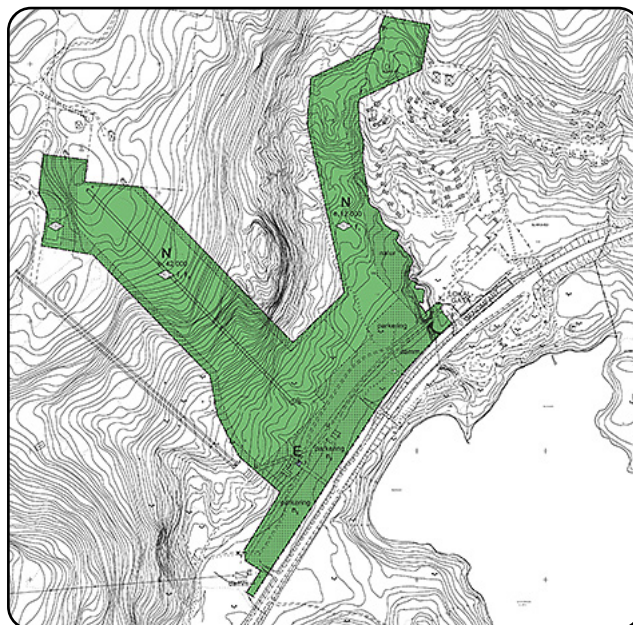
Länsstyrelsen i Jönköpings län har år 2004 förklarat området Isaberg som naturreservat i syfte att tillgodose friluftslivets intressen. I kombination med friluftslivets intressen är syftet att även naturvärdena ska bevaras och utvecklas. I upphävandet av del av gällande detaljplan ingår ytor som ligger inom naturreservatet, som kommer enligt förslaget bli i ett planlöst läge när upphävandet får lag kraft.

2.4.5 Detaljplan

Inom området gäller detaljplan "H28 - ISABERGSTOPPEN Detaljplan för del av fastigheterna Vik 1:97 och Bjärsved 5:40 m fl fastigheter i Hestra, Gislaveds kommun, Jönköpings län" (fick laga kraft 29.11.2011).

Inom detaljplanen H28 inryms del av fastigheten Vik 1:97 samt en smal remsa av mark inom fastigheten Bjärsved 5:40, längs den gemensamma fastighetsgränsen. Det ingår också en yta av mark inom fastigheten Alabo 3:1 som har köpts in av Stiftelsen Isabergstoppen från grannen Sveaskog.

Detaljplanen H28 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 nockhöjden för bebyggelse inom detaljplanen H28 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. Gång- och cykelvägen från Hestras och Gislaveds tätorter föreslås förlängas genom campingen till stugbyn. I detaljplanen säkerställs funktionen genom ett så kallat x-område.



Plankarta gällande detaljplan från 2011

2.5 Konsekvenser av detaljplanens upphävande

2.5.1 Genomförandetid och ersättningsrätt

Genomförandetiden för detaljplanen H28 som fick laga kraft 2011 är 15 år och utgår den 29 november 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 (PBL, 4 kap 39 §).

Detta innebär att vid upphävandet av gällande detaljplanen 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 del av gällande detaljplan i samtycke med fastighetsägaren kan inte fastighetsägaren kräva ersättning av kommunen.

2.5.2 Byggrätt

Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Det innebär att området inte längre omfattas av en detaljplan och att byggrätten som gällande detaljplan möjliggör försvinner. Varje lovpliktigt åtgärd ska prövas på nytt hos tillsynsmyndigheten.

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 kartan på nästa sida). 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.

2.5.3 Miljöbedömning

Detaljplanens upphävande bedöms inte vara av den art och storleksordning som bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för upphävandet av detaljplanen.

Inom upphävandeområdet kommer fortsättningsvis gälla naturreservatets föreskrifter där förvaltaren är Länsstyrelsen i Jönköpings län. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen ska kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt, med hänsyn till plan- och bygglagen och i samråd med Länsstyrelsen.

2.6 Genomförande frågor

2.6.1 Planprocessen och handläggning

Vid upphävande av en detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som hade tillämpats om en ny detaljplan hade tagits fram. När en detaljplan med genomförandetid kvar upphävs kan upphävandet göras antingen med ett standardförfarande eller med ett utökat förfarande.

Upphävandet av del av gällande detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanen, inte vara av betydande intresse för allmänheten samt antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. På dessa grunder bedöms upphävandet kunna prövas genom ett standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

2.6.2 Ekonomiska frågor

Sökande fastighetsägare bekostar upphävandet av detaljplanen.

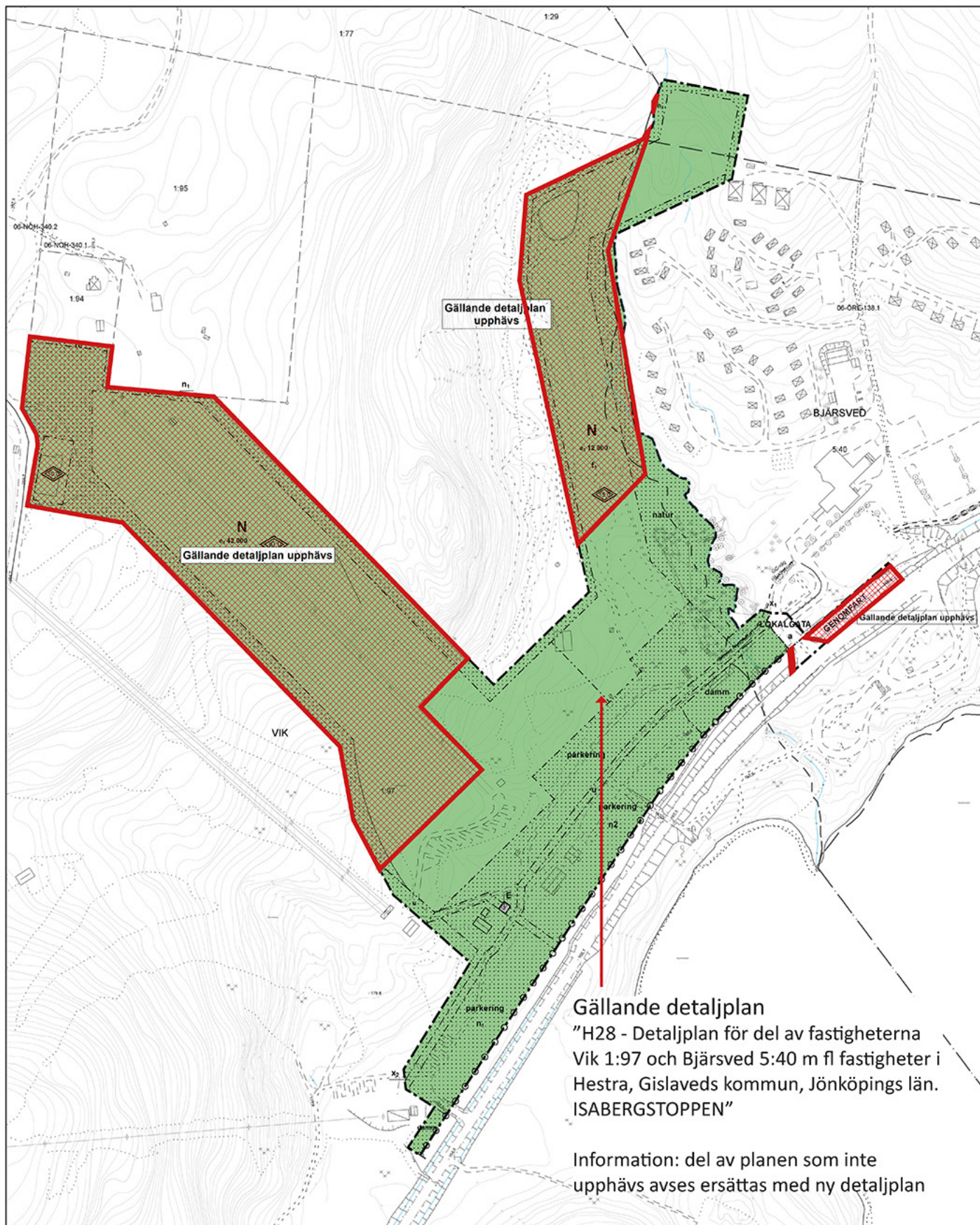
2.6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet är i privat ägo med en enda fastighetsägare, Stiftelsen Isabergstoppen. Del av Alabo 3:1 har köpts av Stiftelsen Isabergstoppen och kan genom fastighetsreglering överföras till Bjärsved 5:40.

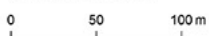
2.7 Medverkande

Ansvariga för framtagandet av förslag till upphävande av gällande detaljplan är planarkitekt Andrea Veres-Barbuta och stadsarkitekt Sven Hedlund på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Upphävande av del av gällande detaljplan "H28 - Detaljplan för del av fastigheterna Vik 1:97 och Bjärsved 5:40 m fl fastigheter i Hestra, Gislaveds kommun, Jönköpings län. ISABERGSTOPPEN"



Skala 1:2000 (A2)



Illustrationer



Illustrationsyta - Upphävande



Upphävande Gällande detaljplan upphävs på skrafferad yta