

Planens beteckning	S 204
Antagen av BMn	2006-12-07
Vunnit laga kraft	2007-01-04
Genomförandetidens slut	2012-01-04

Detaljplan för

MOSSARPS KOLONIOMRÅDE

del av fastigheten Henja 4:8
i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län



Enkelt planförfarande
september 2006
Reviderat december 2006

Innehåll

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Läget.....	3
Areal	3
Markägarförhållande	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplaner.....	4
Detaljplaner	4
Övriga kommunala beslut	4
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	4
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER.....	5
Mark vegetation bebyggelse.....	5
Trafik	6
Fornlämningar	6
Geotekniska förhållanden.....	6
Radon	6
Vatten och el.....	6
Dagvatten	6
Bygglovsbefrielse.....	7
BEHOVSBEDÖMNING.....	8
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	8
PLANENS STYRANDE EGENSKAPER.....	8
PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER.....	8
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	9
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	9
Tidplan	9
Genomförandetid.....	9
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	9
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	9
Allmänt.....	9
Marköverföringar	9
Ledningsrätt.....	9
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	9
VA-ledningar.....	9
EKONOMISKA FRÅGOR.....	10
FASTIGHETSFÖRTECKNING	11
FASTIGHETER	11
SERVITUT.....	11
ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER.....	11
SÄRSKILT UTLÅTANDE	13

Detaljplan för MOSSARPS KOLONIOMRÅDE

del av fastigheten Henja 4:8 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Miljöbedömning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationer

De textavsnitt som är reviderade i december 2006 är märkta med _____

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har upprättats för att pröva möjligheten att planlägga för ett nytt gemensamt koloniområde för Anderstorp och Gislaved. Befintliga koloniområden är tvungna att avvecklas, därför skapas ett gemensamt koloniområde centralt beläget mellan orterna. Området skall planläggas som odlingsområde. Små bodar kommer att vara tillåtet att bygga på odlingslotterna. Bygglovsbefrielse för mindre byggnader bör kunna ges men byggnationen måste ske i enlighet med föreningens stadgar. För att kunna angöra området med bil skall en ny väg anläggas i anslutning till befintlig gång- och cykelväg. Planförslaget berör endast ett fåtal intressenter förutom koloniföreningen och bör under förutsättning att inga ytterligare frågeställningar tillkommer hanteras som enkelt planförfarande.

PLANDATA

Läget

Planområdet är beläget mellan Anderstorp och Gislaved utefter väg 27. I direkt anslutning till området finns gång- och cykelvägen som leder mellan orterna.

Areal

Planområdets totala areal är på cirka 2,0 hektar.

Markägarförhållande

Marken ägs av Gislaveds kommun (Henja 4:8). I övrigt inrymmer planområdet en skogsväg som ingår i en samfällighet (Mossarp S:2). I anslutning till området ligger också två bostadsfastigheter (Mossarp 1:19 och Mossarp 1:30) som ägs av Gislaveds kommun. De fastigheter som är upptagna i fastighetsförteckningen anses berörda av förslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Varken i Kommunomfattande översiktsplanen (antagen av kommunfullmäktige 1990-06-14) eller i **Fördjupningen av översiktsplanen för Gislaved** (antagen av kommunfullmäktige 1989-02-23) anges inte någon markanvändning för det aktuella området. Därmed motverkas inte heller några allmänna intentioner.

Detaljplaner

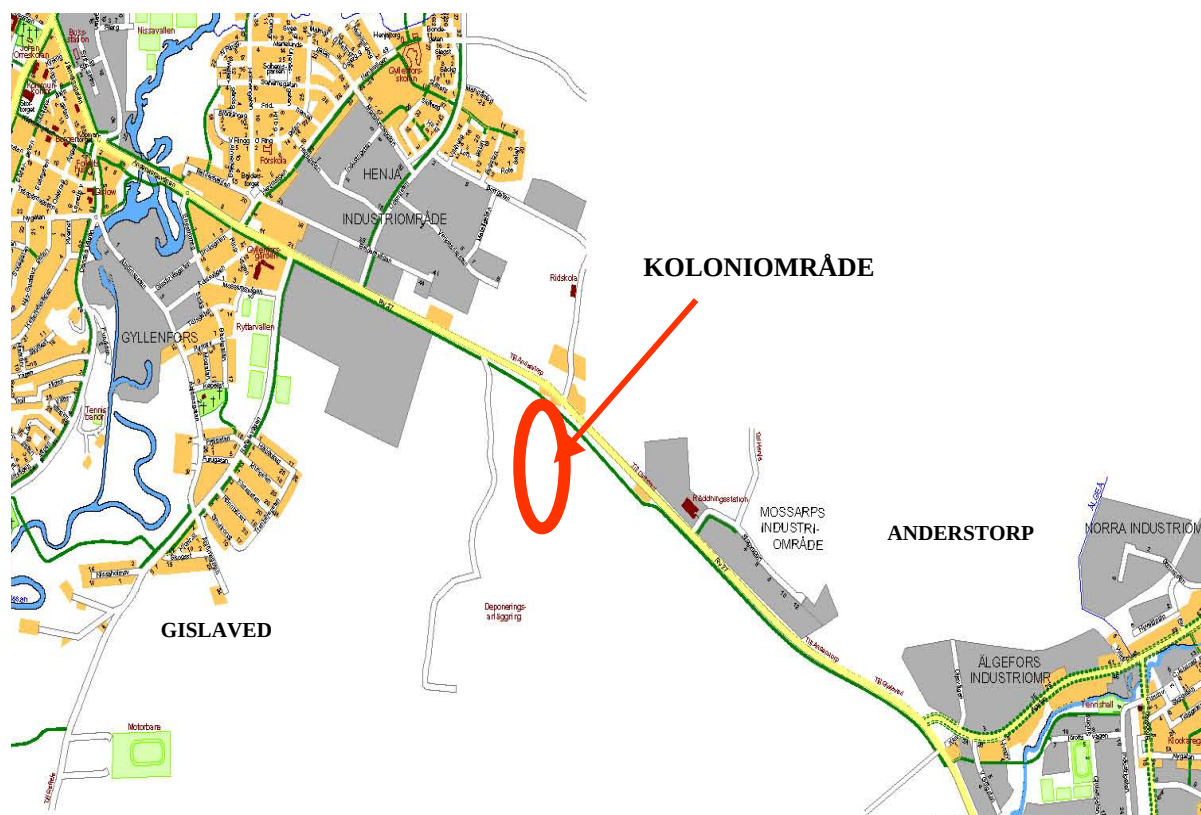
Området är inte tidigare detaljplanlagt och i anslutning finns inte några områden som är detaljplanlagda.

Övriga kommunala beslut

I *Gång- och cykelvägsplan för Gislaveds kommun* (antagen av Kommunfullmäktige 1998-06-07) uttalas att bilåkandet skall minska, framförallt i tätorterna. Dvs. fler skall finna det attraktivt att cykla, skolbarn skall på ett trafiksäkert sätt kunna gå och cykla till skolan, äldre och handikappade skall trafiksäkert kunna promenera för rekreation och kunna ta sig till serviceinrättningar inom sitt närområde. Intentionerna stämmer väl överens med planförslaget då befintlig gång- och cykelväg går i direkt anslutning till området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är satt till 5 år och räknas från den dag planen vinner laga kraft.



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER

Mark vegetation bebyggelse

Planområdet ligger på en liten höjd och sluttar svagt mot nordväst. Största delen av marken används idag för jordbruksdrift. Genom området leder en skogsväg. Mot bakgrund av att området är jordbruksmark har inte området används som rekreationsområde. Söder och öster om området bedrivs skogsbruk, i väster består området av hagmark och ytterligare ett stycke väster ut är det ytterligare odlingsmark. I norr gränsar planområdet till gång- cykelvägen som är anlagd mellan Anderstorp och Gislaved. I norr mellan väg 27 och gång- och cykelvägen ligger dessutom två bostadsfastigheter som Gislaveds kommun är ägare till. Några verksamheter ligger inte i anknytning till området. Närmaste industri ligger på motstående sida av väg 27.

Förändringar

Att anlägga ett koloniområde på mark där det idag bedrivs jordbruk innebär att nuvarande markanvändningen till största delen kvarstår. För att minska risken för att vilda djur skall skada grödorna kommer viltstängsel att sättas upp runt delar av området som används för odling. Begränsade delar av området kommer att användas för parkering. I norra delen av området får uppföras byggnader för gemensam användning till en maximal storlek av 50 m². Lokalerna kan användas som samlingslokal, toalett m.m. I övrigt skall hela området användas för odling. På odlingslott med en minsta areal av 100 m² får man sätta upp högst två bodar med sammanlagd byggnadsarea på högst 10 m², samt ett växthus med byggnadsarea på högst 10 m². Åtgärden är bygglovsbefriad. Byggnadsmålan erfordras, då bygglovsbefrielsen inte påverkar anmälningsplikten. Utöver dessa byggnader får inga tillbyggnader i form av uteplatser, skärmtak m.m. förekomma. Bodarna får inte användas för övernattning. Markförhållandena är sådana att någon dränering av marken inte bör bli aktuell. Vissa anläggningsarbeten kommer att utföras när vatten och elledningar skall anläggas. Ledningar finns framdragna i befintlig gång- och cykelväg.

Konsekvenser

För markanvändningen innebär förändringen inte att konsekvenserna förändras i någon större omfattning. Växtmaterialet kommer dock att förändras varför en större variation i mångfald kommer att bli följden. Då det tidigare har bedrivits jordbruk inom området innebär detta att markförhållandena är sådana att det utan större problem bör kunna bedrivas trädgårdsodling på platsen. Ur rekreationssynpunkt blir det inte några nämnvärda förändringar mot tidigare även om ett viltstaket sätts upp runt delar av området. Ytorna för parkeringar och vägar är så begränsade att det inte kan anses påverka omgivningen i någon större omfattning. Inte heller anläggandet av vatten- och elledningar torde påverka markförhållanden i någon större omfattning. Mellan närbelägna bostadsfastigheter och koloniområdet finns befintlig gång- och cykelväg vilket bör vara tillräckligt avstånd för att de boende inte bör bli störda av verksamheten. Närbelägna väg 27 torde vara ett betydlig större störningsproblem. Byggnaderna torde bli så små att de inte kan anses ge något negativt inslag i landskapsbilden, utan bör kunna utföras så att de pryder odlingsområdet.

Trafik

Det övergripande vägnätet består av väg 27 som ligger cirka 50 meter öster om planområdet. Befintlig gång- och cykelväg mellan Anderstorp och Gislaved finns i direkt anslutning till området. Bostadsfastigheterna som ligger mellan väg 27 och gång- och cykelvägen angör väg 27 dels direkt från egna fastigheten dels via gång- och cykelvägen. Även busshållplats finns utmed väg 27 i direkt anslutning till planområdet. Genom området går en vägsamfällighet som Mossarp 1:3 och Mossarp 1:4 är delägare i. Vägen är en liten skogsväg som inte är farbar med personbil. Den är främst till för att fastigheten Mossarp 1:4 som ligger söder om planområdet skall kunna nås från väg 27

Förändringar

För att nå koloniområdet anläggs en helt ny väg parallellt med befintlig gång- och cykelväg. Vägen knyts i norr till in- och utfartsvägen vid deponeringsanläggningen. Vägen kommer inte i detta skede att detaljplaneläggas. För att tillgodose behovet av bilparkeringar kommer begränsade delar av området att användas för parkering. Störst behov av parkeringar finns i norra delen av området men det finns även behov av ett antal platser i söder utefter samfälliga vägen. Användningen av den samfälliga vägen är inte tänkt att förändras men en viss standard höjning av vägen behöver ske så att den blir farbar med personbil.

Konsekvenser

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det orimligt att ta sig till och ifrån området direkt till väg 27. Genom att ansluta vägen till väg mot deponeringsanläggningen skapas en säker in- och utfart. Närheten till gång- och cykelväg innebär att många brukare troligtvis använder cykel för att ta sig till och från området.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornminnen eller kulturminnen registrerade.

Geotekniska förhållanden

För området finns inga geotekniska undersökningar gjorda men karaktären på marken är sådan att det inte torde vara några problem att anlägga ett koloniområde när området tidigare används som åkermark

Radon

Planområdet ligger inom ett lågriskområde avseende radonhalter.

Vatten och el

Kommunalt vatten och elledningar finns utbyggt i anslutning till befintlig gång- och cykelväg. Kommunalt vatten kommer att användas för bevattning i området. Något kommunalt avloppsnät finns inte inom rimligt avstånd för att kunna anslutas till platsen. Toalettavfallet och annat spillvattnet kan tas om hand i slutna tank, då avfallsmängderna förväntas bli relativt begränsade.

Dagvatten

Då den största delen av planområdet består av vegetationsytor, infiltreras den största delen av nederbörden idag lokalt och det torde inte bli någon större förändring om förslaget genomförs.

Bygglovsbefrielse

På odlingslott med en minsta areal av 100 m² får man sätta upp högst två bodar med sammanlagd byggnadsarea på högst 10 m², samt ett växthus med byggnadsarea på högst 10 m². Åtgärden är bygglovsbefriad. Bygganmälan erfordras, då bygglovsbefrielsen inte påverkar anmälningsplikten. Utöver dessa byggnader får inga tillbyggnader i form av uteplatser, skärmtak m.m. förekomma.

Medverkande tjänstemän

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit planarkitekt Per-Åke Gustafsson. Dessutom plantekniker Britt-Marie Holmberg, bygglovsingenjör Agne Benjaminsson, bygg- och miljöförvaltningen; mark och exploateringschef Erling Enochsson, mark- och exploateringsenheten; samt Projekteringsingenjör Peter Edvinsson, tekniska kontoret deltagit i arbetet.

Gislaveds kommun

Bygg- och miljöförvaltningen
september 2006.

Reviderad December 2006

Detaljplan för MOSSARPS KOLONIOMRÅDE

del av fastigheten Henja 4:8 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 5 kap 18 § i plan och bygglagen skall miljökonsekvensbeskrivning upprättas om genomförandet av planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Utifrån detta krav görs därför denna behovsbedömning.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger på en liten höjd och sluttar svagt mot nordväst. Största delen av marken används idag för jordbruksdrift. Mot bakgrund av att området är jordbruksmark har inte området används som rekreationsområde. Söder och öster om området bedrivs skogsbruk, i väster är det betesmark och ytterligare ett stycke väster ut är det mer odlingsmark. I direkt anslutning till området i norr ligger gång- cykelvägen som är anlagd mellan Anderstorp och Gislaved. I norr mellan väg 27 och gång- och cykelvägen ligger dessutom två bostadsfastigheter som Gislaveds kommun är ägare till. Några verksamheter ligger inte i anknytning till området.

PLANENS STYRANDE EGENSKAPER

Planförslagets intention är att marken skall användas som koloniområde. Förslaget styr att kolonilotterna endast får bebyggas med små bodar med en maximal byggnadsarea av 10 m² samt växthus med en byggnadsarea på 10 m² med en totalhöjd av maximalt 3 meter. Planen styr inte var byggnaderna får placeras. På en begränsad yta får byggnader för gemensam användning uppföras med en maximal storlek av 50 m² med en totalhöjd av maximalt 5 meter. Förutom växthusen skall ny bebyggelse utformas med fasader av trä. För att förhindra att trafiken till och från området sker via gång- och cykelbanan får inte körbar utfart anordnas mot denna. En ny anslutningsväg till området skall anläggas västerut i anslutning till befintlig gång- och cykelväg.

PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Planområdets ringa storlek och omfattning innebär att effekten på omgivningen måste betecknas som ringa. Markanvändningen förändras från jordbruksmark till koloniområdet vilket troligtvis medverkar till att variationen i växtligheten kommer att öka. Begränsningen av byggnadernas storlek innebär att dessa inte kommer att störa landskapsbilden. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det orimligt att ta sig till och ifrån området direkt via väg 27. Genom att ansluta vägen till väg mot deponeringsanläggningen skapas en säker in- och utfart. Närheten till gång- och cykelväg innebär att många brukare troligtvis använder cykel för att ta sig till och från området.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Genomförandet av planen medför att nuvarande användning av området från jordbruksmark till koloniområde inte kan ge några stora förändringar mot nuvarande användning. Trafikmängderna till området kommer inte att bli så stora att det påverkar miljön i någon större omfattning. Genomförande av planen bedöms därför inte medföra sådan påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Den påverkan och de konsekvenser förslaget medför beskrivs i planförslaget.

Behovsbedömningen är upprättad av: Planarkitekt Per-Åke Gustafsson

Detaljplan för MOSSARPS KOLONIOMRÅDE

del av fastigheten Henja 4:8 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med så kallat enkelt planförfarande och skall efter samråd antas av bygg- och miljönämnden. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är på 5 år och räknas från den dag den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Gislaveds kommun äger all mark som planläggs för koloniområde, med undantag för samfällda vägen. Kommunen kommer genom avtal reglera skötseln av området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensamma anläggningar m.m. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller i vissa fall bygg- och miljönämnden. I det fall fastighetsdelningen inte överensstämmer med detaljplanen gäller generellt att ansökan om fastighetsbildning skall vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan ev. bygglov beviljas.

Marköverföringar

Inga marköverföringar är aktuella för planområdet. Vägen genom området kvarstår som samfällighet.

Ledningsrätt

Några befintliga el- eller teleledningar finns inte inom planområdet.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

VA-ledningar

Gislaveds kommun ansvarar för nödvändig utbyggnad av vattenledningar i samband med projektets genomförande. Något kommunalt avloppsnät finns inte inom rimligt avstånd för att kunna anslutas till platsen. Toalettavfallet och annat spillvattnet kan tas om hand i slutna tank, då avfallsmängderna förväntas bli relativt begränsande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska kontorets kostnadsanalys:

Beräknad investeringskostnad för koloniområdet inklusive tillfartsväg 570 000 kronor.

Beräknade driftskostnader inklusive kapitalkostnader 45 000 kronor.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Per-Åke Gustafsson i samråd med kommunens mark- och exploateringsenhet.

Gislaveds kommun

Bygg- och miljöförvaltningen

september 2006.

Reviderad December 2006

FASTIGHETSFÖRTECKNING

tillhörande

Detaljplan för del av Henja 4:8 m fl fastigheter

Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Upprättad i september 2006.

Beteckning på kartan

Lagfaren ägare

FASTIGHETER

Inom planområdet

Henja 4:8

Gislaveds kommun

33280 GISLAVED

Utanför planområdet

Mossarp 1:4

Folke Sten-Göran Wendefors

Jonsbo

Mossarp 50

332 92 Gislaved

Gun Edit Kristina Wendefors

Södergatan 35

332 30 Gislaved

Stig Karl-Johan Wendefors

Västra Bodarnevägen 11

441 60 Alingsås

Mossarp 1:19

Gislaveds kommun

332 80 Gislaved

Mossarp 1:30

Gislaveds kommun

332 80 Gislaved

SERVITUT

Tjänande fastighet

Ägare, rättighetsinnehavare

Mossarp s:2

Mossarp 1:3

Gislaveds kommun

332 80 Gislaved

Servitut, väg

Mossarp 1:4

Folke Sten-Göran Wendefors

Jonsbo

Mossarp 50

332 92 Gislaved

Mossarp s:2

Gun Edit Kristina Wendefors

Södergatan 35

332 30 Gislaved

Stig Karl-Johan Wendefors

Västra Bodarnevägen 11

441 60 Alingsås

Servitut, väg

ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

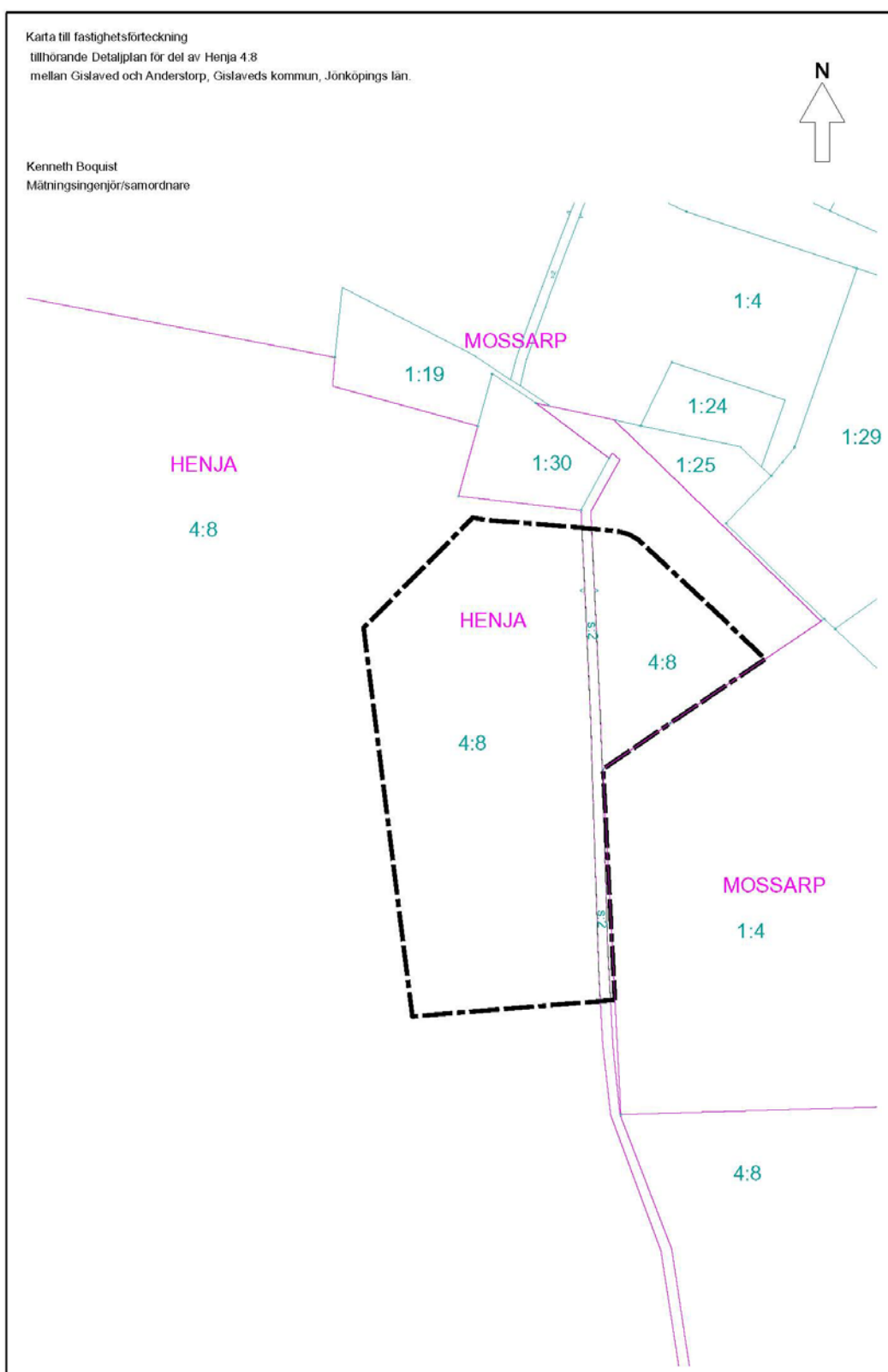
Inga kända inom berört område.

Gislaved 2006-09-26

Kenneth Boquist

Mättningsingenjör/samordnare

Bilaga: karta



Detaljplan för del av Henja 4:8 i Gislaved - Mossarps koloniområde

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljöförvaltningen har arbetat fram ett förslag till ny detaljplan för Mossarps koloniområde i Gislaved. Bygg- och miljönämnden beslutade 2006-10-05 att låta utsända planförslaget på remiss. Planförslaget berör endast ett fåtal intressenter och hanteras därför med enkelt planförfarande.

Under remisstiden **2006-10-25 – 2006-11-10** har planförslaget funnits utställt för allmänheten på bygg- och miljöförvaltningens expedition i kommunhuset Gislaved. Utställningen annonserades i lokalpressen. Sakägare m.fl. informerades om utställningen skriftligen. Planförslaget har dessutom skickats till länsstyrelsen, lantmäteriet, berörda kommunala organ och övriga som bedömts ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Sammanfattning av inkomna yttranden under remisstiden.

Kommunstyrelsen 2006-11-06

Anser att planen bör tillåta att växthus till en storlek på högst 10 m² får uppföras i stället för planförslagets begränsning till 5 m².

Kommentar:

Planen ändras så att växthus till en storlek på högst 10 m² tillåts på odlingslott med en mista areal av 100 m².

Lantmäteriet (Maria Jiteg) 2005-11-07

I genomförandebeskrivningen saknas rubriken ekonomiska frågor.

Fastighetsförteckning saknas.

Den väg som genomkorsar området är en samfällad väg s:2. Man kanske bör fundera på, om den ska användas av koloniområdet, att göra en gemensamhetsanläggning för att reglera skötsel m.m.

Kommentar:

Genomförande beskrivningen kompletteras med kostnadsanalys utifrån tekniska nämndens beräknade kostnader.

Planförslaget kompletteras med fastighetsförteckning.

Det finns inget som tyder på att den samfällda vägen (s:2) används i någon större omfattning. Inte heller i framtiden kommer trafiken på vägen att bli omfattande. Därför är det i nuläget svårt att se fördelen med att göra vägen till gemensamhetsanläggning. Om förutsättningarna i framtiden förändras kan det däremot vara rimligt att göra vägen till gemensamhetsanläggning.

Länsstyrelsen 2006-11-13

Anslutningsmöjlighet för kommunalt avlopp bör finnas för gemensamhetsanläggningen

Kommentar:

En anläggning för toalettavfall har för avsikt att anordnas inom den del av planområdet där gemensamhetsanläggning får anordnas. Något kommunalt avloppsnät finns inte inom rimligt avstånd för att kunna anslutas till platsen. Toalettavfallet och annat spillvattnet kan tas om hand i slutna tank, då avfallsmängderna förväntas bli relativt begränsande.

Tekniska nämnden 2006-11-21

För eventuella samlingslokaler som är angivna i planförslaget finns ej någon anslutningspunkt för spillvattenanslutning.

Ny tillfartsväg till koloniområdet kommer ej att hållas öppen vintertid.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte hur ev. spillvatten skall hanteras. Avfall från toalett och övrigt spillvatten kan hanteras i slutet system, vilket innebär att anslutningspunkt för spillvatten är överflödigt.

För ett renodlat odlingsområde bör det inte finnas något behov av vinterväghållning.

Beslutsunderlag

Utdrag ur planbeskrivning

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut

- att växthus till en storlek på högst 10m² får uppföras på odlingslott med en minsta areal av 100 m².
- att planförslaget kompletteras med fastighetsförteckning
- att genomförandet av planen bedöms inte medföra sådan påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras.
- att bygg- och miljönämnden antar detaljplanen.

Beslutet expedieras till:

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Enkelt planförfarande

UPPDRAG



På beställning från t.ex. markägare eller kommunstyrelsen beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram. Enkelt planförfarande kan användas när förslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen.



SAMRÅDS- REMISS



Den första planskissen utarbetas. Samrådskreten är begränsad. Den sänds till berörda fastighetsägare, hyresgästorganisation, länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget.

Normal samrådstid är två veckor. Godkännande kan ske direkt genom påtecknande av plangodkännande



UTLÅTANDE



De synpunkter som framförts sammanställs i ett utlåtande. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren och godkänns av bygg- och miljönämnden.



ANTAGANDE



Planförslaget antas av bygg- och miljönämnden.



ÖVERKLAGANDE



De som senast under vid samrådstidens slut lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. **Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Länsstyrelsen.**



LAGA KRAFT

Om ingen överklagar vinner planen laga kraft efter tre veckor. Detta kungörs med annons i lokala dagstidningen.

