



Detaljplan för del av fastigheten Aggarp 1:124

utanför Kulltorp

Gnosjö kommun, Jönköpings län

Samrådshandlingar

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Juni 2026

Påbörjad	2026-02-02
Diarienummer	SBN/2025:1075
Antagen av SBN	-
Vunnit laga kraft	-
Genomförandetiden slut	-



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Julia Hultegård på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Gnosjö kommun.

Planprocessen

UPPDRAG En plan initieras av en beställare genom en ansökan om planbesked. Det är kommunen som beslutar om planbeskedet och vid positivt planbesked tas beslut om att påbörja en detaljplan.

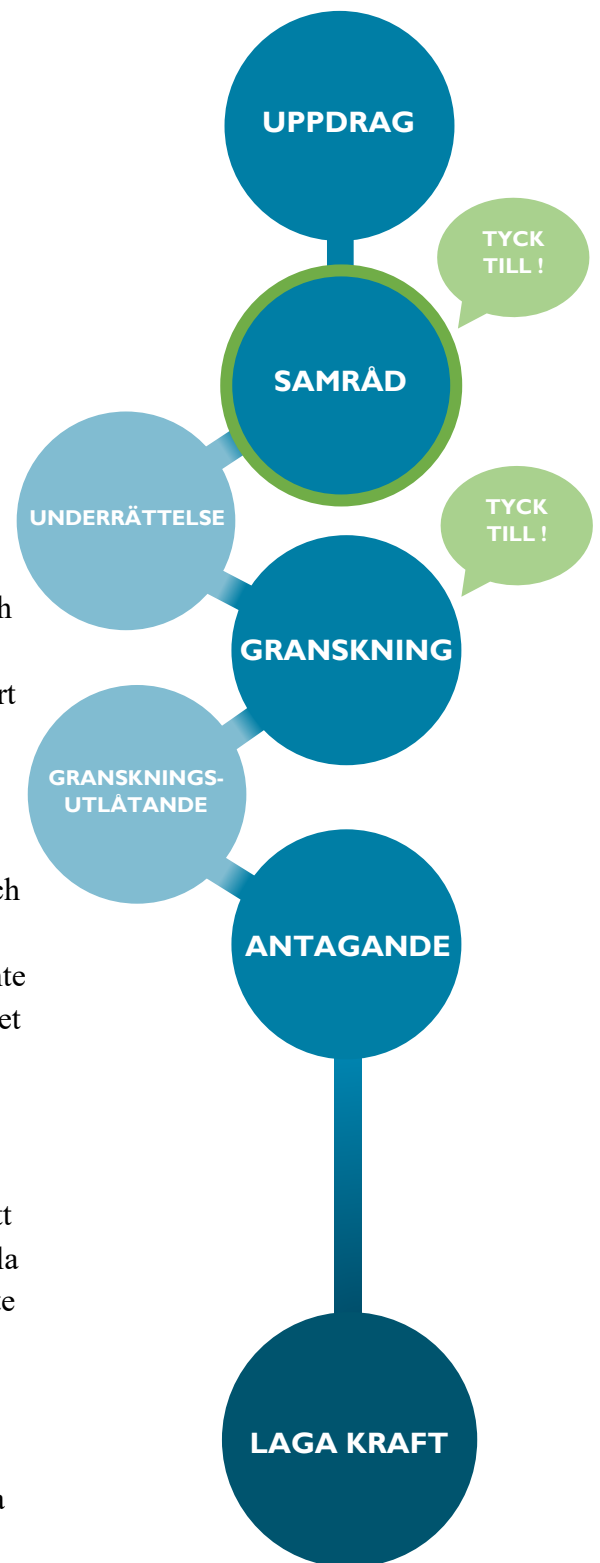
SAMRÅD Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Samhällsbyggnadsnämnden skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget revideras utifrån de ändringar som synpunkterna medfört till. Efter beslut skickas en uppdaterad version av planförslaget ut för granskning.

ANTAGANDE Efter granskning sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget bearbetas och ändras i begränsad omfattning. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får meddelande om det i samband med att förslaget antas av kommunens beslutsfattare.

ÖVERKLAGANDE Under tre veckor från det att antagandebeslutet har publicerats på kommunens digitala anslagstavla (gnosjo.se) har de, vars synpunkter som inte blivit tillgodosedda, möjlighet att överklaga beslutet.

LAGA KRAFT Planförslaget får laga kraft om ingen överklagat. Om planen överprövas får planen laga kraft först då ärendet är avgjort i domstol.



Innehållsförteckning

Planprocessen.....	3
Innehållsförteckning	4
1. Handlingar.....	6
Planhandlingar	6
Kommunala underlag	6
Utredningar	6
2. Sammanfattning av detaljplanen.....	8
3. Planens syfte	9
4. Genomförandetid.....	9
5. Ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Befintliga detaljplaner.....	9
Planbesked	11
Riksintressen	11
Mellankommunala intressen	12
Inför särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	13
Strandskydd	14
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	15
Natur	15
Geotekniska förhållanden	19
Vattenområden	21
Bebyggelse	21
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning.....	24
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	26
Miljökvalitetsnormer	26
Översvämningsrisker	28
Förorenad mark	30
8. Genomförandefrågor.....	30

Huvudmannaskap	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Ekonomiska frågor	31
Organisatoriska frågor.....	31
Prövning enligt annan lagstiftning	31
9. Motiv till detaljplanens regleringar	32
Användning av kvartersmark.....	32
Egenskapsbestämmelser.....	33

1. Handlingar

I detta kapitel beskrivs de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Kommunala underlag

Här listas och beskrivs gällande detaljplaner och översiktsplaner som berör aktuellt planområde. Här beskrivs även tillhörande handlingar till planen.

Gnosjö kommun i framtiden – Översiktsplan 2015

Gnosjö kommuns översiktsplan som ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Förslag till byggnadsplan för Åvalls fritidsområde i Gnosjö kommun, Jönköpings län

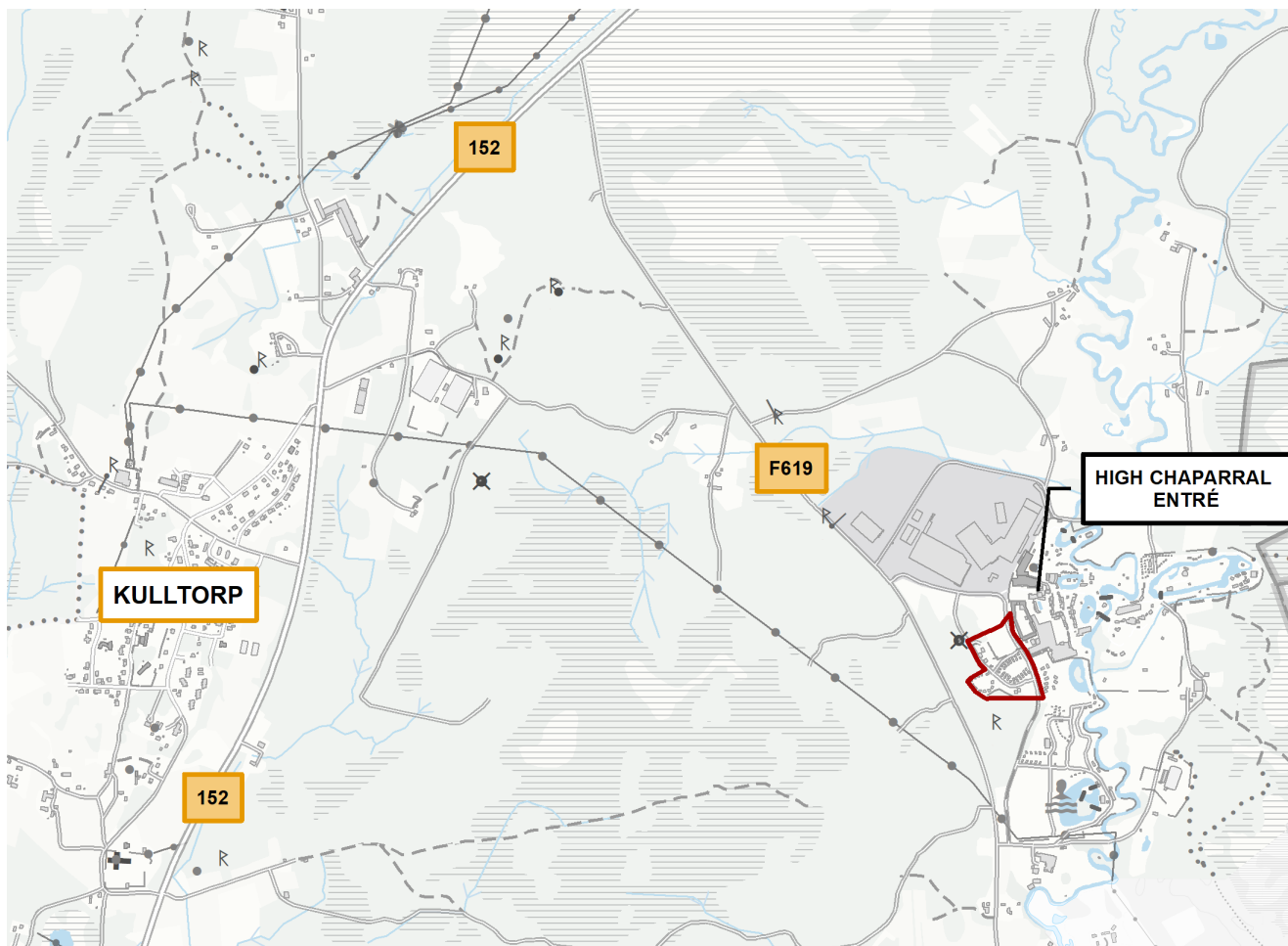
Byggnadsplanen fastställdes 6 juli 1973. Äldre byggnadsplaner gäller sedan plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Planförslaget har en liten andel som överlappar med gällande detaljplan i planförslagets östra kant. Detaljplanen har beteckningen Kull 6 och syftar till att möjliggöra för fortsatt utbyggnad av friluftsanläggningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Kommunens bedömning är att detaljplanens miljöpåverkan är liten och en miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats.

Utredningar

Inga utredningar har tagits fram för det särskilda planförslaget.



Planområdet, röd linje, i förhållande till Kulltorp tätort och entrén till High Chaparrals nöjesanläggning.



Planområdet, röd linje, är en del av fastigheten Aggarp 1:124, orange linje.



Översiktskarta över Gnosjö kommun som markerar planområdet med en orange cirkel.

2. Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utvecklingen av High Chaparrals stugby för tillfällig övernattning i ett befintligt stugområde utanför Kulltorp i östlig riktning. Planområdet är beläget i anslutning till High Chaparrals temapark och konferensanläggning och omfattar en del av fastigheten Aggarp 1:124 med en totalyta på cirka 3,2 hektar. Idag består området huvudsakligen av ianspråktagen mark i form av befintlig stugbebyggelse, hårdgjorda ytor bestående av asfalterade vägar och en sammanhållen grusparkering. Mindre andel av marken består av klippta gräsytor och skogsmark. Dominerande del av planområdet saknar detaljplan vilket innebär att en ny detaljplan behöver upprättas.

Den del av planområdet som överlappar med gällande detaljplan Kull 6 har idag planbestämmelsen ”område för fritidsändamål, servicebyggnader”. Anledningen till att denna del av planområdet inkluderas i planförslaget är för att upphäva utfartsförbudet som finns i befintlig detaljplan som gränsar till föreslaget planområde.

High Chaparral är en temapark och konferensanläggning som ligger cirka 4 kilometer från Kulltorp tätort och har en historia som sträcker sig från år 1966. Anläggningen utgörs av en temapark med inspiration från vilda västern där bland annat liveshower, lekmiljöer, djurhållning, restauranger, butiker och andra typer av westernaktiviteter finns inom parkområdet. I anslutning till parken finns en reception, en konferensanläggning och flera stugbyar samt en camping som kompletterar parkanläggningen. High Chaparrals verksamhet har sin högsäsong från juni till augusti varje år då temaparken är öppen för besökare men de anordnar även konferenser, julbord och en countryfestival som sker under andra delar av året. Det är High Chaparral Sweden AB som är beställare av detaljplanen.

Planens huvuddrag är att utöka befintlig stugby och skapa förutsättningar för ny stugbebyggelse som får användas för tillfällig vistelse för besökare till High Chaparrals anläggning. Planförslaget innebär även att kompletterande verksamhet inom ramen för besöksanläggning får upprättas och att befintlig transformatorstation med tillhörande elledningar är förenlig med detaljplanen. Högsta tillåtna nockhöjd är 9 meter för byggnader, lägsta nivå för färdigt golv är +162,8 meter (RH2000) och det får inte finnas källare i byggnader. Del av planområde ligger inom strandskyddsområde som i samband med planförslaget kommer upphävas. Planen bedöms vara genomförbar utan att medföra betydande negativ påverkan.

3. Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering av befintligt stugområde för tillfällig vistelse som ligger i anslutning till temaparken och konferensanläggningen High Chaparral utanför Kulltorp. Planförslaget medför att området får användas för tillfällig övernattning genom användningsbestämmelsen tillfällig vistelse och att kompletterande verksamhet får uppföras genom användningsbestämmelsen besöksanläggning. Då området till största del inte omfattas av en detaljplan i nuläget behöver en ny detaljplan upprättas.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

5. Ställningstaganden

Nedan redovisas påverkade riksintressen och områdesskydd samt relevanta ställningstaganden och beslut av Gnosjö kommun.

Översiktsplan

Gnosjö kommuns översiktsplan ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planförslaget anses vara förenlig med översiktsplanen. I Kulltorp tätort uttrycker planen att tätorten kan byggas med olika sorters turismanläggningar för att stödja verksamheten kring High Chaparral vilket visar på ett intresse inom tätorten att utveckla temaparken.

Befintliga detaljplaner

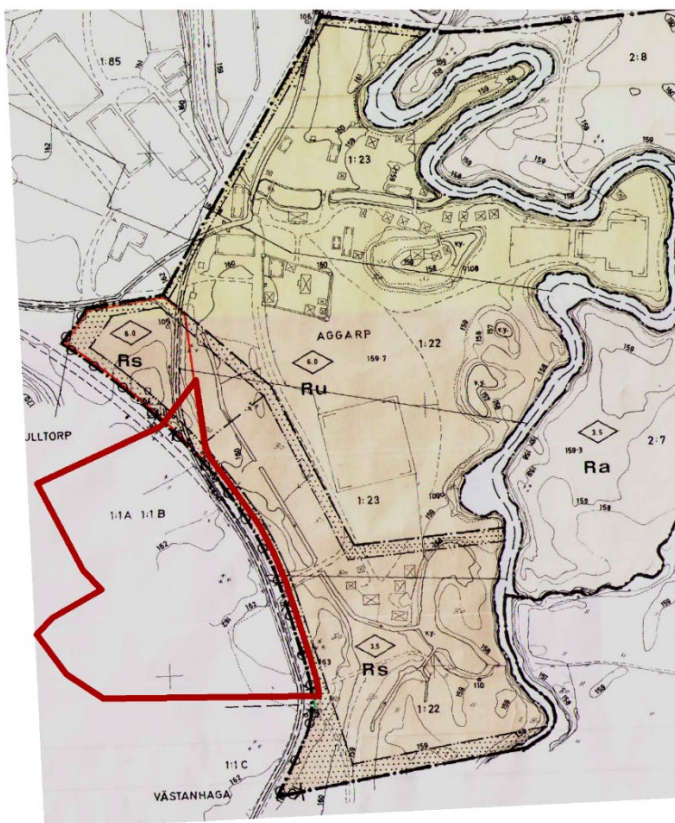
Nedanstående befintlig detaljplan berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen fått laga kraft. De delar av äldre detaljplan som ej överlappas fortsätter att gälla enligt redan gällande plankarta och planbeskrivning.

Kull 6 Förslag till byggnadsplan för Åvalls fritidsområde i Gnosjö kommun, Jönköpings län, fastställd 6 juli 1973.

Äldre byggnadsplaner gäller sedan plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Planen har ingen genomförandetid kvar.

Planförslaget överlappar med en liten del av en gällande detaljplan, Kull 6, som är en byggnadsplan från år 1973 och vars syfte är att möjliggöra för fortsatt utbyggnad av friluftsanläggningen. Förändringarna som sker i gällande detaljplan inom den andelen mark som överlappar med planförslaget är att området som tidigare hade planbestämmelserna ”område för fritidsändamål och servicebyggnader”, ”mark som ej får bebyggas” och ”förbud mot utfart” kommer att ersättas med användningsbestämmelserna ”Tillfällig vistelse” och ”Besöksanläggning”. Planförslaget innebär därmed ingen större förändring på markanvändningen av området förutom att utfartsförbudet upphävs och prickmarken försvinner vilket är två planbestämmelser som inte längre känns relevanta för området. Anledningen till att upphäva utfartsförbudet i denna detaljplan är för att planbestämmelsen förmodligen är kvar från när den enskilda vägen användes som huvudled och väg F619, som idag finns väster om planområdet, inte fanns. Idag fyller bestämmelsen varken någon större funktion på en enskild väg eller stämmer överens med verkligheten.

Den nya detaljplanen för del av fastigheten Aggarp 1:124 är skapad för att komplettera den befintliga verksamheten som besöksanläggning och en anläggning som erbjuder tillfällig övernattnig till parkens besökare. På så vis fungera planförslaget som en utvidgning av den dagliga verksamhet som redan finns på platsen idag och som en naturlig komplettering till gällande detaljplan.



Planområdets utbredning i förhållande till gällande detaljplan, Kull 6.

Planbesked

High Chaparral Sweden AB har den 20 november 2025 inkommit med en ansökan om planbesked angående önskan att påbörja planläggningsarbete för en del av fastigheten Aggarp 1:124. Planen ska syfta till utveckling av befintligt stugområde.

Kommunen är skyldig att fatta beslut om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran har kommit in.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3 december 2025 att lämna positivt planbesked.

Riksintressen

Enligt kommunens bedömning omfattas planområdet inte av och påverkar inget närliggande riksintresse för naturvård, kulturmiljövård, totalförsvar, trafikcommunication och skyddade vattendrag. Det närmaste riksintresset för Natura 2000-område ligger på ett sådant avstånd att de inte påverkas juridiskt eller funktionellt av planförslaget. Planområdet ligger inom MSA-yta som utgör riksintresse för totalförsvaret men det specifika planförslaget påverkar inte detta då inga höga byggnadsverk får bebyggas.

Kulturmiljövård

Inom planområdet har det funnits en fornlämning som är borttagen. Planområdet ligger därmed inte inom riksintresse för kulturmiljövård.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Hagshults flygbas vilket är ett påverkansområde kring en flygplats som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. MSA, som står för Minimum Sector Altitude, anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. Då planområdet inte medför etablering av hinder högre än 20 meter så är kommunens bedömning att området inte påverkar riksintresset för totalförsvarets militära del.

Natura 2000

Cirka 800 meter österut från planområdet ligger Store Mosse Nationalpark som är ett Natura 2000-område och ett riksintresse för både naturvård och friluftsliv. Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte medför någon negativ påverkan på Natura 2000-området då området ligger på ett tillräckligt långt avstånd från planområdet.

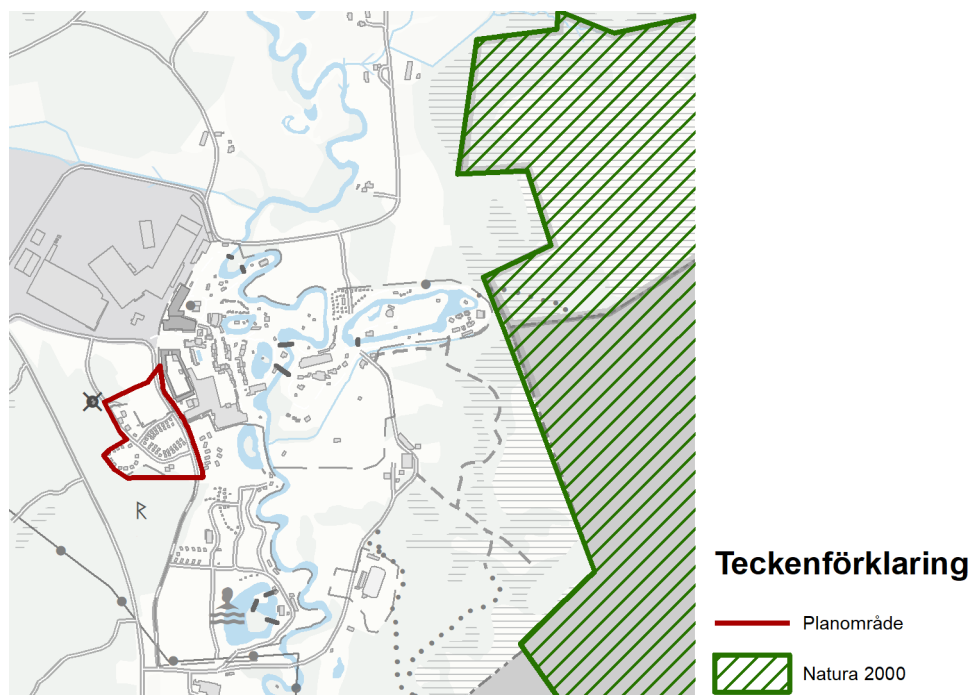


Illustration som visar Natura 2000-områdets utbredning i förhållande till planområde. Kartdata för Natura 2000: Naturvårdsverket. Planområdesgräns tillagd.

Mellankommunala intressen

Mellankommunala intressen kan vara verksamheter med stor omgivningspåverkan, områden som är känsliga för påverkan eller regionala strukturfrågor.

Storån

Planen ligger i närheten av Storån som är av mellankommunal betydelse även om ån inte beskrivs som ett mellankommunalt intresse i översiktsplanen. Storån ligger cirka 150 meter öster om planområdet. Kommunen bedömer inte att planförslaget innebär någon negativ påverkan på ån.

Väg 152

Enligt översiktsplanen så är väg 152 mellan Skillingaryd och Bredaryd utpekad som mellankommunalt intresse då vägen är viktig för arbetspendling och godstransporter mellan Gnosjö och grannkommunerna. Väg 152 går cirka 2 kilometer norr om planområdet och är den länsväg som besökare av High Chaparral använder sig av för att ta sig till anläggningen.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär att det skulle kunna bli något ökad trafik på väg 152 mellan framförallt juni till augusti då High Chaparrals högsäsong är eftersom att det finns fler övernattningsmöjligheter. Den ökade trafikmängden bedöms däremot vara marginell då planområdet är så pass litet

att det begränsar antalet tillkommande stugbebyggelse. Fler av High Chaparrals dagsgäster har dessutom möjlighet att stanna över natt vilket skulle kunna bidra till en mindre trafikbelastning under de tidpunkter det normalt anländer eller avreser mycket dagsgäster till och från anläggningen. Därmed gör kommunen bedömningen att planförslaget inte medför en påtaglig ökning av trafik som skulle kunna påverka trafikmängden på väg 152.

Inför särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen för att komma fram till om genomförandet av förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunens samlade bedömning är att planen inte medför betydande miljöpåverkan utifrån följande motiveringar:

- Del av planområdet som omfattas av strandskydd har redan tagits i anspråk vilket gör att upphävandet saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 e § första stycket 1 miljöbalken.
- I stor del av planområdet finns redan stugor som används för tillfällig övernattning vilket gör att detaljplanen befäster befintligt läge men möjliggör utökning av området för tillfällig vistelse och som besöksanläggning på mark som i dagsläget består av gräsytor, grusparkering och kalhyggen på skogsmark. Planförslaget bedöms därmed inte innebära en olämplig markanvändning för platsen då inga stora naturvärden påverkas av planen.
- Andelen skogsmark som får exploateras bedöms inte ha en negativ påverkan på miljön då stora delar av skogsmarken inom planområdet är begränsad i storlek vilket gör att området inte påverkar det befintliga skogsbruket i någon större grad.
- Den ökade trafiken i samband med planförslaget bedöms vara marginell då andelen tillkommande övernattningsmöjligheter är begränsad av planområdets storlek. Bullernivåerna i området bedöms inte heller öka i någon större utsträckning av planens genomförande. Därmed anses risknivån för människors hälsa vara godtagbar.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Skogsbruk

Andelen skogsmark inom planområdet är klassad främst som barrblandskog enligt Naturvårdsverkets nationella marktäckedata (NMD). Stora delar av skogsmarken inom planområdet är nyligen avverkad eller gallrad vilket gör att dominerande del av skogsområdet inom planen består av kalhygge. Planförslaget anses vara förenligt med hushållningsbestämmelserna då

andelen skogsmark inom planområdet är liten och är mark som behöver tas i anspråk för att tillgodose samhällsintresset för att utöka turismanläggningen.

Strandskydd

För vattenförekomsten gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, både utöver vattnet och in över land. I planområdets sydöstra kant är avståndet mellan planområdet och strandlinje strax under 100 meter vilket gör att del av planområde omfattas av strandskydd. I den del av planområdet som strandskyddet finns är det idag en asfalterad väg.

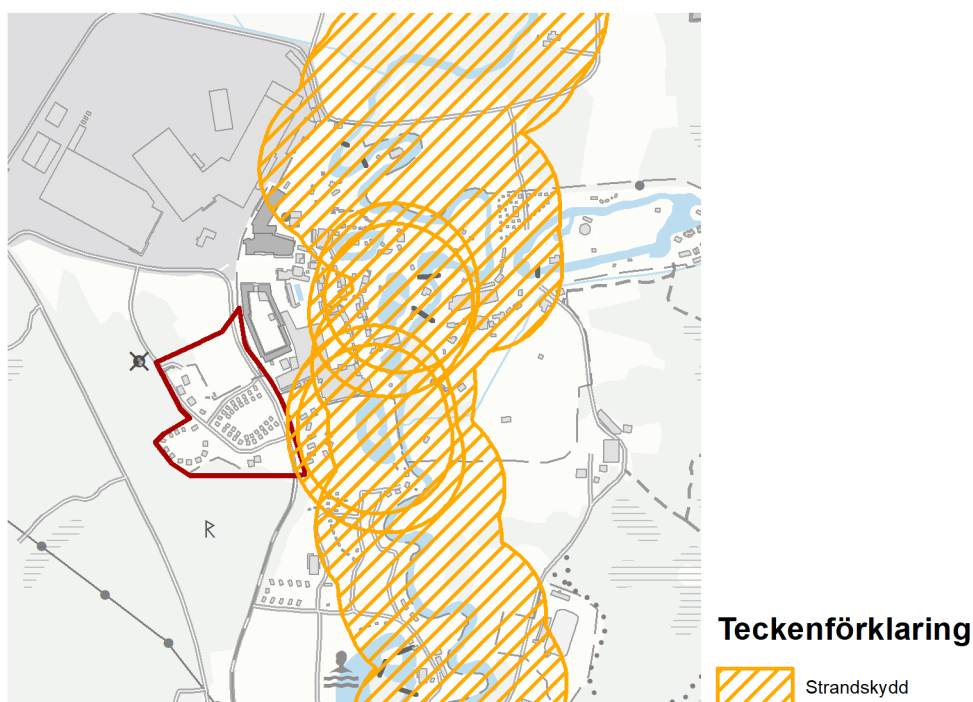


Illustration som visar strandskyddsområdet som går in i del av planområdets sydöstra kant. Kartdata för strandskydd: Länsstyrelsen. Planområdesgräns tillagd.

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl. De särskilda skälen står i 7 kap. 18 e § miljöbalken. Kommunen avser häva strandskyddet inom del av kvartersmark inom planområdet med hänvisning till 7 kap. 18 e § första stycket 1 miljöbalken, med det särskilda skälet att det aktuella området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Konsekvenser

Då planområdet ska fungera som ett komplement till stuganläggningen som är tillgänglig för allmänheten så påverkar upphävandet av strandskyddet inte allmänhetens tillträde till strandkanten. Upphävandet av strandskyddet inom planområdet medför därmed inga negativa konsekvenser för strandskyddets

syften. I plankartan finns bestämmelser om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark med beteckning a₁. Strandskyddet inom planområdet upphävs först när detaljplanen fått laga kraft.

6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

Natur

Detaljplanen innefattar till övervägande del av ett relativt flackt markområde med befintlig stugbebyggelse, klippta gräsytor och en större grusparkering. I planens nordvästra del finns ett område som ligger på en höjd med några utspridda barr- och lövträd. I utkanten av planområdets västra och södra del sträcker sig en något kuperad och nyligen avverkat skogsområde som består av barrblandskog. Generellt har många av träden gallrats bort inom planområdet och det är inga skyddsvärda träd inom området.



Bilden till vänster visar delar av befintlig stugbebyggelse och öppna gräsmattor i mitten av planområdet i ett till stora delar flackt område. Höjden som finns inom planområdet går att ana i bakgrunden.



Bild över gräsyta längs enskild väg i planområdets södra del.



Bild över skogsmark som är nyligen avverkad i planområdets södra del.

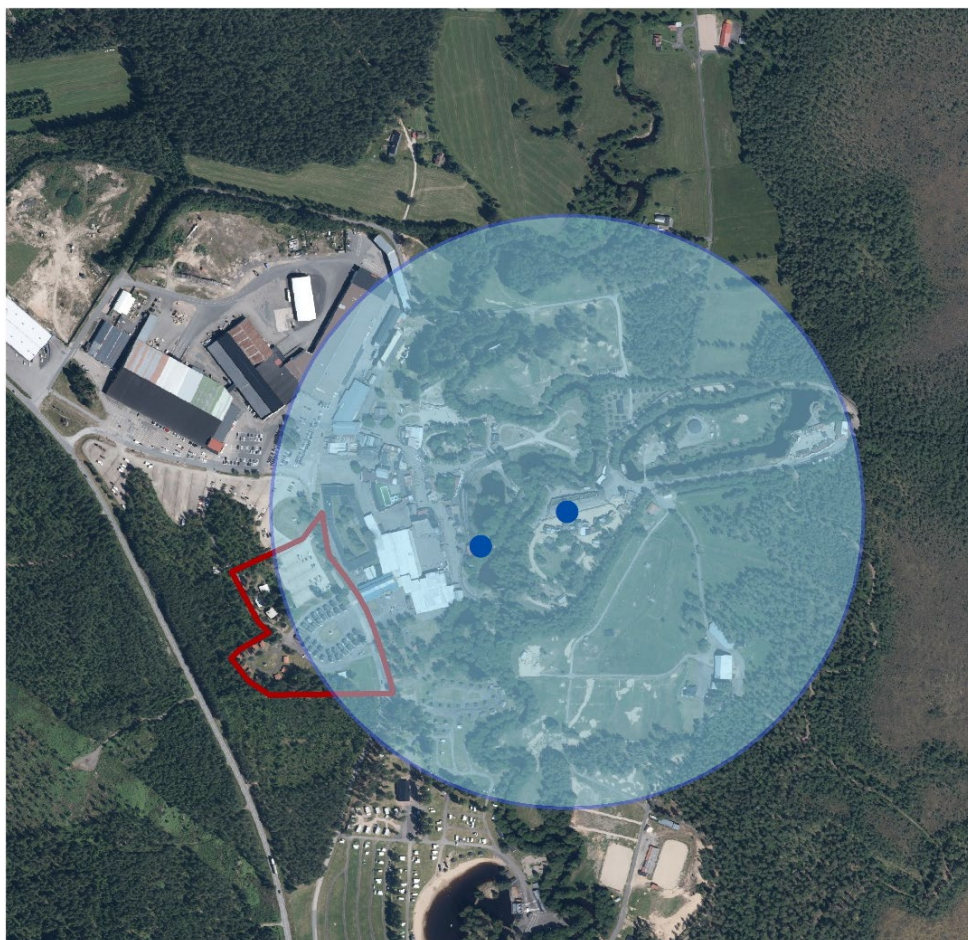


Bild på höjd med några utspridda löv- och barrträd.



Bild över den sammanhängda grusparkeringen i norra delen av planområdet.

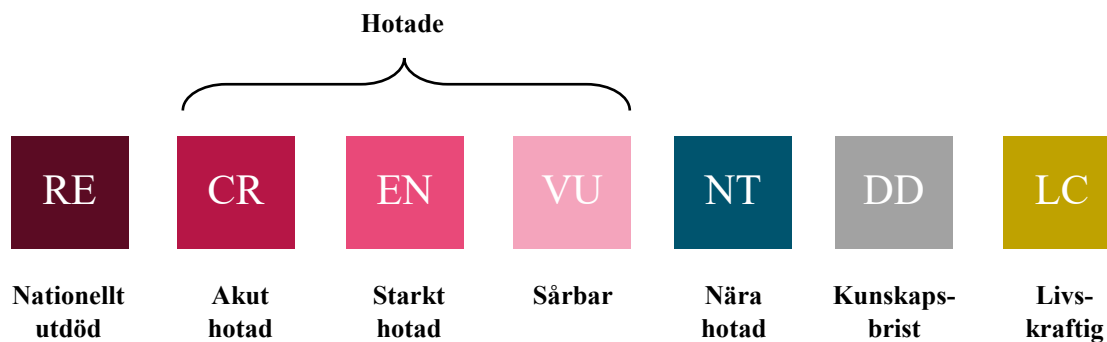
Inom planområdet finns 11 olika fågelarter registrerade i SLU Artportalen som är rödlistade och har observerats i området mellan åren 2017-2023. Det gäller fågelarterna skrattnås, fiskmås, tornseglare, kungsfiskare, spillkråka, hussvala, stare, svartvit flugsnappare, svart rödstjärt, grönfink och gulsparrv. Av dessa räknas tornseglare, kungsfiskare, hussvala, stare och grönfink som hotade arter.



Kartan visar flera rödlistade arter vars klustermarkeringar syns i mörkblå prick och som kan finnas i närheten och inom planområdet inom den ljusblåa buffertzonen. Samtliga arter är registrerade i SLU:s Artportalen.

Arterna som registreras i Artportalen kan registreras av vem som helst vilket betyder att all information som är inrapporterade i systemet inte nödvändigtvis är kvalitetssäkrad. I detta fall är inga av de inrapporterade observationerna från området verifierade eller granskade av experter, vilket innebär att det inte går att med säkerhet fastställa om arterna förekommer inom eller i närheten av planområdet. Däremot ger Artportalen i detta fall en indikation på vilka arter som kan finnas i området och vilka arter som man därmed kan behöva ta hänsyn till för att bedöma om planförslaget påverkar deras livsmiljöer negativt.

Arterna i Artportalen är bedömda utifrån IUCN:s kriterier där arterna placeras i en av sju rödlistekategorier för att klassificera arters risk att dö ut. Samtliga fåglar som är inrapporterade i området häckar i Sverige och respektive fågelarts häckningsmiljö står beskrivet i Tabell 1.



Kategorierna ovan visar rödlistekategorierna och ska fungera som en illustrativ sammanställning över enskilda arters utdöenderisk varav sårbar (VU), starkt hotad (EN) och akut hotad (CR) betraktas som hotade arter enligt Artdatabanken.

Art	Häckningsmiljö	Rödlistekategori
Skrattmås	bland vattenväxter i sjöar och havsvikar och på skär	NT
Fiskmås	vid kuster och sjöar samt lokalt i samhällen och i jordbruksbygd	NT
Tornseglare	främst under taktegel eller i håligheter på byggnader	EN
Kungsfiskare	brant sandbrink, utgörs ofta av lugnt rinnande bäckar och åar	VU
Spillkråka	främst i form av grov asp, tall eller bok	NT
Hussvala	oftast i kolonier på byggnader men även i klippbranter	VU
Stare	huvudsakligen i anslutning till odlad mark	VU
Svartvit flugsnappare	i löv- och blandskog samt i trädgårdar och parker	NT
Svart rödstjärt	framför allt vid bebyggelse i städer och samhällen men även vid lantgårdar, stenbrott och grustag	NT
Grönfink	i skogsbryn, enbackar, buskmarker, parker och trädgårdar	EN
Gulsparrv	i skogsbryn och buskmarker, särskilt i anslutning till odlad mark, samt på hyggen	NT

Tabell 1. Rödlistade fågelarter som är registrerats i Artportalen i närheten eller inom planområdet. De rödlistade fågelarterna som registrerats är kategoriserade som sårbar (VU), starkt hotad (EN) eller nära hotad (NT). Informationen under häckningsmiljö för respektive art har tagits från SLU Artfakta och längst till höger så visas arternas rödlistekategori utifrån färgerna från illustrationen ovan.

Utifrån EU:s fågeldirektiv ska vi skydda och se till att alla vilda fåglar och deras livsmiljöer inom Sverige bevaras. Enligt 4 § artskyddsförordningen är dessutom alla vilda fåglar fridlysta. Det är alltså förbjudet att avsiktligt döda, fånga eller störa fåglar, samt förstöra deras bon och ägg.

Förändringar

Förändringar som sker med planförslaget är främst att mark inom planområdet omkring befintlig stugbebyggelse kan exploateras i syfte för att utveckla stugbyn genom planbestämmelsen O och R. Befintlig verksamhet kan därmed utökas för att användas som besöksanläggning och tillfällig vistelse.

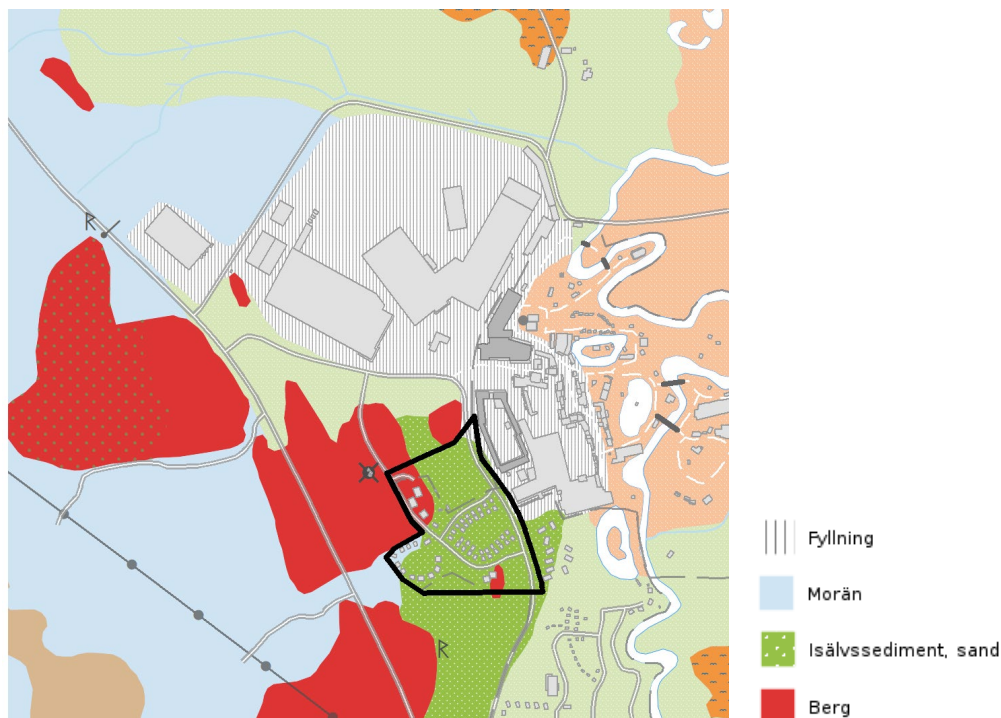
Konsekvenser

Med hänsyn till att marken inom planområdet redan tagits i anspråk på olika sätt, att inga skyddsvärda träd återfinns på platsen och att större andelen skog inom planområdet har avverkats så är kommunens bedömning att detaljplanen inte medför några konsekvenser för naturvärdena på platsen. Därmed görs även bedömningen att en särskild naturvärdesinventering eller artinventering inte är aktuell då större delen av området inte upptas av naturmark, parkmark eller vattenmiljöer som är lämpliga för häckande fåglar.

Utifrån Tabell 1 så går det att se att fem av de registrerade arterna benämns som hotade och att planområdet skulle kunna fungera som häckningsmiljö för två av fågelarterna. Enligt SLU Artfakta kan Tornseglare häcka under taktegel eller i håligheter på byggnader och grönfink i grönområden som skogsbyn. Med hänsyn till platsens nuvarande användning och avverkningen av skog inom planområdet anser kommunen att risken att området skulle fungera som häckningsmiljöer för de hotade arterna är marginell och att det finns andra liknande miljöer i närheten där fåglarna kan häcka. Därmed bedöms planförslaget inte utgöra någon nämnvärd risk för att de observerade fåglarna kan störas eller komma till skada av detaljplanens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdets mark av främst isälvssediment med inslag av sand men också områden av morän och berg. På SGU:s jorddjupskarta är djupet till berg skattat mellan 0 till 20 meter inom hela planområdet.



Jordartskarta som visar vilka typer jordarter som finns inom planområdet.
Kartunderlag: SGU. Planområdesgräns tillagd.

Planområdet är i huvudsak mer eller mindre flackt med en variation i höjd mellan 162–166 meter över havet och med en lätt lutning ner mot Storån i öster. I planområdets nordvästra del finns en höjd som är som högst 174 meter över havet och sluttar ner mot övriga delar av planområdet. Ingen del av planområdet omfattas av ett riskområde för ras eller skred enligt SGI.

Då planområdet till stora delar inte innefattar några större lutningar och jordarterna inom området domineras av morän, berg och isälvsediment med sandinslag som har god bärighet så anses planförslaget inte föra med sig några större risker för sättningar. I det nordvästra området där lutningen är desto större består jordarten av berg vilket gör marken stabil att bygga på och kräver därmed inte heller några omfattande markarbeten med hänsyn till genomförandet av planförslaget.

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. Enligt SGUs kartvisare över "Gammastrålning, uran" har planområdet en uranhalt mellan 25-31 Bq/kg vilket inte innebär högriskområde för radon. Planområdet innefattar inte heller områden med endast isälvsediment vilket är en ytterligare indikation på att planen inte tillhör ett högriskområde.

Vattenområden

Planområdet omfattar inga vattenområden. Det närmsta vattendraget är Storån som ligger cirka 150 meter öst om planförslaget.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av småskalig stugbebyggelse i form av framförallt enplans övernattingsstugor. I den östra delen av planområdet finns en grupp med 35 stugor medan stuggruppen i planområdets västra del består av 12 stugor. I norra delen på en höjd finns två suterränghus och i södra delen finns två större enplans stugor. Samtliga stugor har sadeltak och alla stugor förutom de två stugorna i söder har en timmerhusliknande karaktär. Ytor omkring stugorna upptas av tillhörande parkeringsplatser och öppna gräsytor. I mitten av de två stuggrupperna finns dessutom öppna gräsytor för gemenskap i form av bänkbord, två grillplatser och två tältkåtor som fungerar som lekelement.



Stuggruppen i planområdets östra del.



Stuggruppen i planområdets västra del.



Tillhörande gemensamhetsyta med grillmöjlighet och tältkåta för stuggruppen i öst.



Tillhörande gemensamhetsyta med grillmöjlighet och tältkåta för stuggruppen i väst.



De två större stugorna i söder.

Samtlig stugbebyggelse, förutom suterränghusen i norra delen, hyrs ut till besökare för tillfälliga vistelser på anläggningen. Suterränghusen i den norra delen hyrs ut tillfälligt till anställda på High Chaparral.



De två suterränghusen på höjden i norr.

Förändringar

Planförslaget möjliggör att fler stugbebyggelser och kompletterande verksamhet till besöksanläggningen kan tillkomma genom planbestämmelserna O och R. Bestämmelsen h₁ som medför att högsta nockhöjd är 9,0 meter införs för att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera i skala med befintlig bebyggelse runtom.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär att större andel inom planområdet kan exploateras och därmed ta emot fler övernattningsgäster på anläggningen. Planförslaget begränsar höjden på tillkommande bebyggelse så att bebyggelsen inte får vara högre än 9 meter i nockhöjd.

Gator och trafik

Trafikinфраstruktur

Norr om planområdet går väg 152 mellan Skillingaryd och Bredaryd som används för framförallt arbetspendling i form av biltrafikanter, kollektivtrafik men även godstransport mellan grannkommuner. För att ta sig till planområdet används väg F619 och en enskild väg som leder in till High Chaparrals verksamhetsområde. Det finns ingen separerad gång- och

cykelväg längs någon av ovannämnda vägstråk i dagsläget utan gående och cyklister delar samma vägbana som bilfordon.

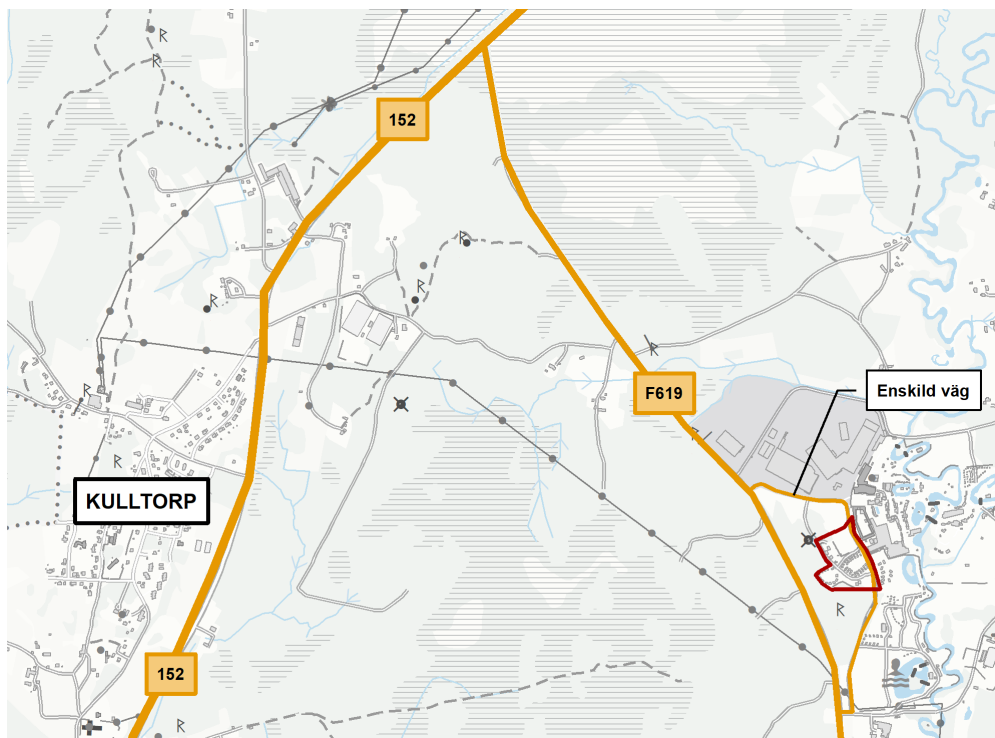


Illustration som visar väg 152, väg F619 och enskild väg som är viktiga transportvägar för att ta sig till High Chaparral.

Det enda hållplatsläget för kollektivtrafik till High Chaparral ligger cirka 100 meter norr om planområdet där en busshållplats för regionbuss linje 238 stannar. Busslinjen går mellan Hillerstorp och Forsheda. Då busslinjen vänder vid hållplatsen utanför High Chaparral norr om planområdet och fortsätter sin resväg längs väg 152 så påverkar inte planförslaget nuvarande kollektivtrafik i området.

Enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon.

Konsekvenser

Se Miljö-, hälso- och säkerhetskapitlet.

Teknisk försörjning

Elledningar

E.ON är ägare till elledningen som går inom planområdet. Nya elledningar kommer att behöva byggas ut och förlängas för att ansluta till de nya stugorna i samband med planförslaget. Eventuell omplacering av ledningarna står High Chaparral Sweden AB för och detta ska ske i samråd med ledningsinnehavaren.

Förändringar

För att markkabeln till elledningen ska vara förenlig med detaljplanen sätts det ut ett 3 meter brett u₁-område med markkabeln i mitten.

Konsekvenser

Inom u₁-området får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Transformatorstation

Inom planområdet finns även en transformatorstation. Transformatorstationen ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska även vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tunga fordon.

Inom planområdet är det fastighetsägaren som ansvarar för att transformatorstationen kan tillförse den kapacitet el som krävs för utbyggnaden av elledningar. Om en större transformatorstation krävs i och med de nya förbindelserna får fastighetsägaren efterfråga en utökning från E.ON.

Förändringar

Transformatorstation säkerställs i detaljplanen med E₁-område på 10 x 10 meter där det ska vara fritt från hinder. Det minsta tillåtna avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnads del eller brännbart upplag ska vara på 5 meter. Avståndet till brännbar byggnad säkerställs därmed genom 5 meter bred prickmark kring E₁-område.

Konsekvenser

Inom E₁-område får inte träd, buskar eller andra typer av hinder placeras som kan försvåra framkomligheten för underhåll av transformatorstation.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för VA. Planområdet och majoriteten av High Chaparrals anläggning har egen vattenproduktion men är även kopplade till det kommunala vattnet. Det gör att de kan använda sig av antingen eget vatten, kommunalt vatten eller en kombination av båda under framförallt högsäsong när det går åt mer vatten. Vattenkapaciteten som finns i nuläget bedöms vara tillräcklig för utbyggnaden av stugorna. Planområdet har ett eget avloppssystem med anslutningspunkt till det kommunala.

Infrastruktur för VA är utbyggda för de befintliga stugorna inom planområdet men planen kommer innebära nya förlängningar av ledningar till de nya stugorna. Inom planområdet är det fastighetsägaren som ansvarar för tillgång till en fungerande VA-försörjning.

Förändringar

Planförslaget innebär att nya förlängningar av det befintliga VA-systemet behöver utökas till ny stugbebyggelse och därmed kan nätverket för VA inom planområdet byggas ut.

Konsekvenser

Konsekvensen av planförslaget är att det periodvis kan bli en högre belastning på kommunens VA.

Dagvatten

För att marken som ska tas i anspråk ska vara lämplig för den användning detaljplanen medger måste hantering av dagvatten vara genomtänkt. När lagen om allmänna vattentjänster inte är relevant, ligger ansvaret på den enskilde fastighetsägaren att ta hand om dagvattnet på sin fastighet. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan den når recipienten om möjligt redan vid föroreningskällan.

Lagen om allmänna vattentjänster är inte relevant för planområdet.

Förändringar

Dagvatten från planområdet avses i första hand fördröjas lokalt genom genomsläppliga ytor samt magasinering i gemensamt underjordiskt dagvattenmagasin. Efter fördröjning leds dagvattnet via befintliga ledningsnät till Storån. Utsläpp till recipient sker på så vis kontrollerat för att inte öka flödestoppar vid kraftiga regn.

Marken inom planområdet ska utformas så att dagvatten vid skyfall kan avledas yttligt via kontrollerade flödesvägar utan att orsaka skada på byggnader.

Konsekvenser

Planens genomförande innebär att dagvattenhanteringen inom området kommer att utökas.

Energi

Området har en fungerande infrastruktur för el, television och uppvärmning. Stugorna använder element som uppvärmning och samma lösning kommer att gälla de nya stugorna.

Förändringar

Det lokala elnätet är tillräckligt men kommer att innebära nya förlängningar av ledningar till de tillkommande stugorna.

Konsekvenser

Planens genomförande leder till en ökad energiförbrukning i området.

Återvinning och avfallshantering

Planområdet har i dagsläget en avfallshantering som anordnas inför varje högsäsong och där Sandahls ansvarar för hanteringen av avfallet. Återvinning finns inte inom planområdet men återfinns vid campingområdet som ligger strax söder om planområdet.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Detta kapitel hanterar tillämpning av plan- och bygglagen i planen med hänsyn till människors hälsa, säkerhet däribland risken för olyckor, översvämning och erosion samt planens miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning för att kontrollera miljöpåverkan och berör luft, vatten och omgivningsbuller. 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.

Utomhusluft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda miljön och människors hälsa.

De ämnen som bidrar mest till försämrad luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀), samt bensen som kommer från fordonstrafiken.

Genomförandet av detaljplanen kan medföra viss ökning av trafiken i området. Trafikökningen bedöms dock vara marginell och inte av den omfattningen att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids. Planområdet ligger även långt ifrån andra större trafikällor till luftföroreningar.

Vatten

Storån ligger cirka 150 m öst om planområdet och är recipienten för avrinningsområdet som planområdet tillhör. Statusklassningen för Storån som recipient är god ekologisk status. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver/ kvicksilverföreningar (Hg) och bromerade difenyletrar (PBDE) överstigs. Utsläpp av Hg och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Planförslaget bedöms inte påverka vattendraget negativt.

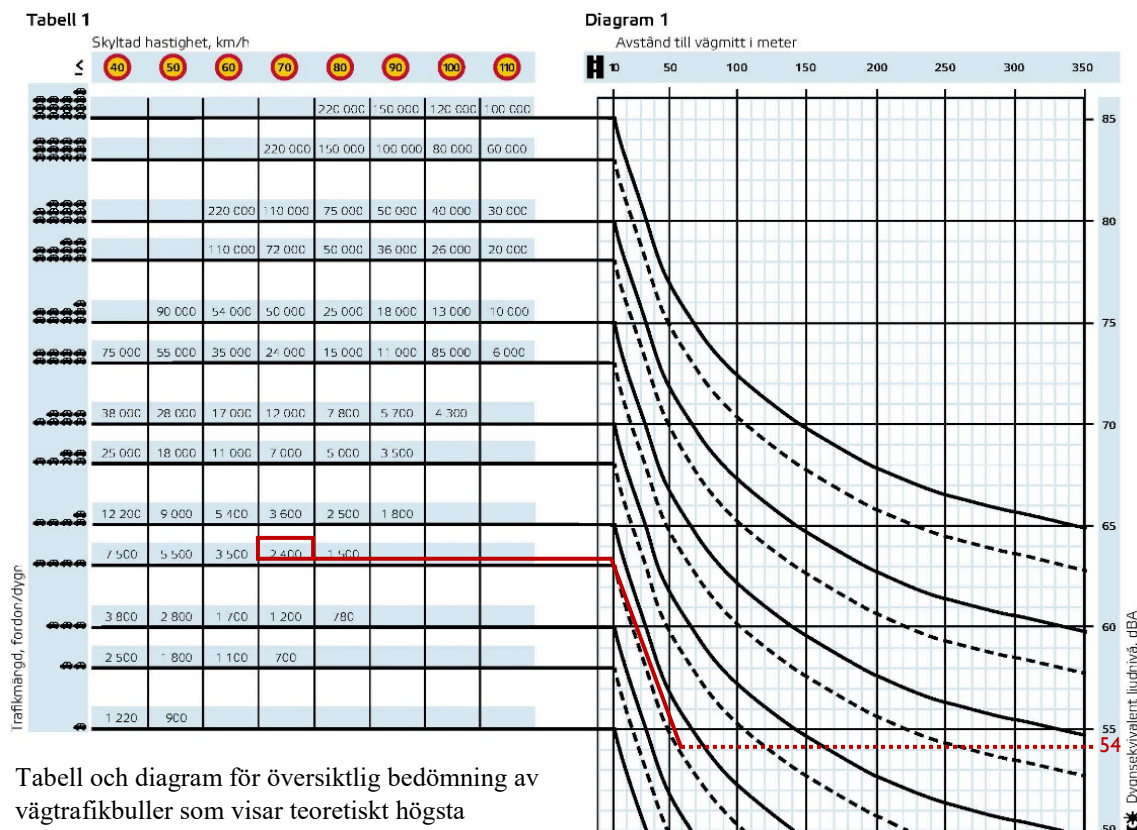
Omgivningsbuller

Det finns miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. MKN finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 m² men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

År 2020 har mätningar utförts av Trafikverket på väg F619 som går väster om planområdet och visar att årsmedeldygnstrafiken uppmätts till 819 fordon $\pm 13\%$. Hastighetsgränsen för vägen ligger på 70 km/h. Baserat på Boverket och SKRs rapport "Hur mycket bullrar vägen?" bör mängden fordon på väg F619 resultera i en bullernivå under 50 dBA för den planerade stugbyn utmed vägen. Trafikmängden på väg F619 varierar dock då parken till High Chaparral har öppet främst mellan juni till augusti vilket medför en högre trafikbelastning under denna tidsperiod. Trafikverkets teoretiska säsongsvariation visar som högst ett medeldygnsflyde på cirka 2550 fordon på väg F619 i juli månad vilket skulle resultera i en bullernivå strax under 55

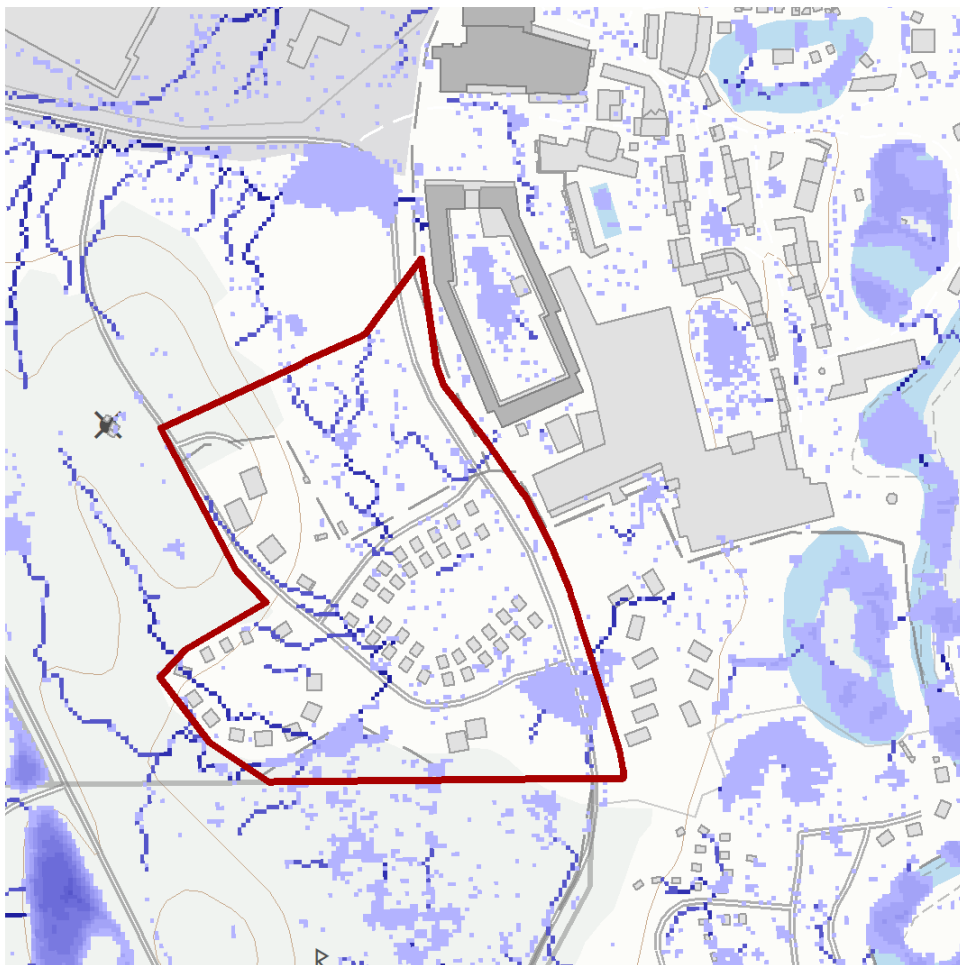
dBA för planområdet. Därmed gör kommunen bedömningen att det inte krävs någon åtgärd för att minska omgivningsbullret då bullernivån enligt Trafikverkets mätningar inte överstiger 60 dBA.

Buller från närliggande verksamheter, inklusive nöjesanläggningens tidvis höga ljudnivåer från olika aktiviteter i form av shower och liknande, bedöms inte vara störande för de boende då det inte förekommit några klagomål på störande buller i omgivningen.



Översvämningsrisker

Planen ligger inte inom riskområde för översvämnning från Storån. Risken för översvämnning vid skyfall finns med hänsyn till skyfallskarteringen. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns viss vattenansamling inom i framförallt lågpunkter i den södra delen av planområdet. Det går även att se att ytavrinningen sker från omgivande skogsområde, genom befintlig stugbebyggelse, i riktning mot Storån i öst. En del av vattnet ansamlas i lågpunkter i skogsområdet i söder samt i den befintliga gräsytan och vägen som finns i den sydöstra delen av planområdet.



Skyfallskartering som visar lågpunkterna i södra delen av planområdet där vatten ansamlas vid stora skyfall och ytvavrinningens rörelser från skogsområdet i sydöstlig riktning ner mot Storån. Kartdata för skyfallskartering: Länsstyrelsen i Jönköpings län. Planområdesgräns tillagd.

Förändringar

På grund av risk för översvämning vid skyfall och generell hög grundvattennivå i området så får inte källare finnas inom planområdet för att undvika framtida fuktproblem.

För att säkerställa att bebyggelsen inte riskerar att översvämmas vid skyfall regleras lägsta tillåtna golvhöjd till +162,8 meter över havet (RH2000). Nivån har fastställts utifrån områdets lägsta markpunkt där man utifrån Länsstyrelsens skyfallskartering kan se att vattenansamling bildas. Markpunkten uppgår till cirka +162,0 meter över havet. Enligt skyfallskarteringen kan vattennivån vid denna lågpunkt uppgå till cirka 0,3 meter över befintlig markyta vid dimensionerande skyfall. Utöver detta har en säkerhetsmarginal om 0,5 meter tillämpats. Sammantaget innebär detta att lägsta golvhöjd har satts till +162,8 meter över havet, vilket bedöms ge en tillräcklig frihöjd för att undvika översvämning av byggnader inom området.

Konsekvenser

I plankartan finns bestämmelserna om att källare inte får finnas inom kvartersmark med beteckning b₁ och att lägsta nivå för färdigt golv är +162,8 meter (RH2000) med beteckning +162,8.

Förorenad mark

Ingen mark inom fastigheten som planområdet avser har förorenad mark. Däremot har fastigheten Aggarp 1:85 som ligger norr om planområdet registrerats i Länsstyrelsens EBH-karta och är identifierad som potentiellt förorenad. Fastigheten Aggarp 1:85 har en industri med riskklass 3.

Verksamheten inom fastigheten har tidigare bestått av tillverkning av plåtbearbetning samt handel med maskiner och verkstadsutrustning. Det har även funnits en skrothantering och skrothandel på fastigheten. Idag består verksamheten av tillverkning av lagersystem och har erhållit tillstånd enligt miljöskyddslagen till anläggning för pulverlackering med fosfatering som förbehandling.

Med hänsyn till avståndet, planområdets topografiska läge i förhållande till fastighet Aggarp 1:85 och typen av verksamhet som klassats så gör kommunen bedömningen att det inte föreligger risk för spridning till planområdet. Bedömningen baseras också på att nuvarande och tidigare industri inte har använt sig av klorerade lösningsmedel som är en förorening som oftast har ett komplicerat spridningsmönster när det kommer ut i miljön.

8. Genomförandefrågor

I kapitlet redovisas det hur planen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för berörda fastighetsägare och andra som berörs av planen.

Huvudmannaskap

All mark inom detaljplanen omfattas endast av kvartersmark. Fastighetsägarna ansvarar därmed för drift, underhåll och kostnader inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsinnehav

Marken inom planområdet utgörs endast av fastigheten Aggarp 1:124 som ägs av High Chaparral Sweden AB.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har fått laga kraft kommer inga fastighetsrättsliga åtgärder behöva upprättas då planförslaget endast är inom fastigheten Aggarp 1:124.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen samt potentiell exploatering som planen skulle kunna medföra bekostas av exploatören. Om planens genomförande skulle medföra förflyttning eller ändringar av befintliga anläggningar eller ledningar bekostas detta av exploatören.

Vid ansökan om lov kommer avgift tas ut i samband med prövning enligt Kommunfullmäktiges fastställda plan- och bygglovstaxa.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande. Beslutsordningen är att kommunens samhällsbyggnadsnämnd beslutar om samråd, granskning och antagande. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inte den överklagas.

Kvartal 2 2026	Samråd
Kvartal 3-4 2026	Granskning
Kvartal 4 2026	Antagande
Kvartal 1 2027	Laga kraft

Prövning enligt annan lagstiftning

Planens genomförande innebär prövning enligt nedan angiven lagstiftning:

- Miljöbalken (MB)

9. Motiv till detaljplanens regleringar

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen utgår från detaljplanens syfte och andra kapitel i plan- och bygglagen, förkortad PBL (SFS 2010:900).

Användning av kvartersmark

E₁ Transformatorstation

Användningen Transformatorstation inryms i tekniska anläggningar och är en yta som ska vara fri från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Markanvändningen möjliggör att befintlig transformatorstation är förenlig med planen och att lokalisering av bebyggelse sker med hänsyn till behovet av teknisk försörjning i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

R Besöksanläggning

Användningen Besöksanläggning används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Syftet med användningen är att det ska finnas möjlighet att komplettera området med verksamheter som är passande för en besöksanläggning. Lokalisering av besöksanläggningen sker med hänsyn till att bemöta och anpassa behov av bland annat service och verksamheter för besökare till anläggningen över tid i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

O Tillfällig vistelse

Användningen Tillfällig vistelse används för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Användningen regleras för att uppfylla planens huvudsakliga syfte att befästa befintligt läge och möjliggöra för nya stugor. Detta är förenligt med 2 kap. 5 § PBL då stora delar av planområdet redan används för övernattning och därmed bedöms vara en lämplig användning för området.

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad (prickmark)

Inom planområdet regleras mark så att den inte förses med byggnad. Syftet med prickmark är att tillgodose tillräckliga avstånd mellan byggnader och tekniska anläggningar. Det sker i enlighet med 2 kap. 5 § PBL och 2 kap. 6 § PBL då den säkerställer att mark hålls byggnadsfri med hänsyn till brandrisk och behovet av skyddsavstånd till tekniska anläggningar.

h₁- Högstanockhöjd är 9,0 meter

Bestämmelsen om att högsta nockhöjd är 9,0 meter införs för att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera i skala med befintlig bebyggelse runtom. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

+162,8 - Lägsta nivå för färdigt golv är +162,8 meter (RH2000)

Bestämmelsen om att lägsta nivå för färdigt golv är +162,8 meter (RH2000) införs med syftet att skydda byggnader mot översvämning från skyfall.

Bestämmelsen är förenlig med 2 kap. 5 § PBL och 2 kap. 6 § PBL då den säkerställer markens lämplighet för bebyggelse och tar hänsyn till risken för översvämning genom krav på höjdsättning.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen säkerställer att befintliga ledningar skyddas enligt 2 kap. 5 § PBL. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

a₁ – Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs för kvartersmarken inom planområdet med det särskilda skälet att det aktuella området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 e § första stycket 1 PBL.

b₁ – Källare får inte finnas

Bestämmelsen är avsedd att förbjuda att källare byggs till de bostäder som man planlägger i planområdet. Detta görs för att motverka risken att källare översvämmas vid skyfall i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Fem års genomförandetid

Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja enligt 2 kap. 6 § PBL.



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gnosjö kommun, 335 80 Gnosjö

BESÖKSADRESS Storgatan 15 **TELEFON** 0370-33 10 00

E-POST samhallsbyggnadsnamnd@gnosjo.se **WEBBPLATS** gnosjo.se