

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN ÅSENHÖGA PRÄSTGÅRD 1:8 I
GNOSJÖ KOMMUN



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Upprättad: 2022-10-31

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Gnosjö kommun

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Planen behandlas med standardförfarande.

BAKGRUND

Fastighetsägare till Åsenhöga prästgård 1:8 har inkommit med en förfrågan om upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Åsenhöga prästgård 1:8 till samhällsbyggnadsnämnden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte avser att ändra mark som tidigare varit planlagd som allmän platsmark till kvartersmark. Detta för att möjliggöra en sammanslagning av fastighetsägarens fastighet, Åsenhöga prästgård 1:8, med norra delen av fastigheten Åsenhöga prästgård 1:2 som denne har köpt av kyrkan.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Åsenhöga tätort i Gnosjö kommun. Planen omfattar fastigheterna Åsenhöga prästgård 1:8 och de norra delarna av Åsenhöga prästgård 1:2. I områdena finns det ett bostadshus samt ett park- och naturområde. Åsenhöga prästgård 1:8 har en areal på ungefär 2580 m² och Åsenhöga prästgård 1:2 har en areal på ungefär 49 162 m². Det nya planområdet har en areal på cirka 5420 m².

Markägoförhållanden

Planområdet består av Åsenhöga prästgård 1:8 som ägs av en privatperson och Åsenhöga prästgård 1:2 som ägs av Svenska kyrkan. Den norra delen av Åsenhöga prästgård 1:2 har köpts av fastighetsägaren till Åsenhöga prästgård 1:8.



Lilamarkerat område är det område som köpts och där majoriteten skall sammanslås med fastighet Åsenhöga prästgård 1:8

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

I den nuvarande detaljplanen är marken i planområdet avsedd för bostadsändamål med fristående eller kopplade hus samt för park och naturändamål.

PLANPROCESSEN (standardförfarande)



Bildkälla: www.boverket.se

SAMRÅD

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

UNDERRÄTTELSE OCH GRANSKNING

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

Granskningsutlåtande

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

ANTAGANDE

Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige.

Prövning

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

LAGA KRAFT

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplaner



Bild från Gnosjö kommuns översiktsplan 2015

Nuvarande översiktsplan antagen 2015 för Gnosjö kommun tar upp att Åsenhöga tätort är ett område med närhet till opåverkad natur och potential att utveckla naturturism. Översiktsplanen visar också områden markerade i rött, vilket visar potentiella områden för tätortsutveckling. Översiktsplanen tar också upp vikten av att vid planläggning bevara och värna de fornminnen som finns i kommunen. Åsenhöga har fornlämningar i form av ödekyrkogårdar och fossil åkermark vilket måste beaktas vid planläggning. Detaljplanen strider inte mot ändamålen i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner



Gällande detaljplan för området är Åsenhöga prästgård nr 1 och Tostabo nr 1 (Åse 1 i bild), antagen den 16 april 1962. Detaljplanen är restriktiv i sin byggrätt och är omringad av nybyggnadsförbud.



Som visas på bilden ovan av befintlig detaljplan består planområdet av ett bostadsområde och ett parkområde i närhet till kyrkan.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Planområdet ligger i Åsenhöga kyrkby som har en gammal historia. Byn omnämns i skrift redan på 1400-talet och kom under en längre period, innan järnvägen kom till Gnosjö, att vara det större samhället av de två. Åsenhöga utmärker sig främst med sin stora kyrka, vilken än idag är en central del av Åsenhöga samhälle. I övrigt har Åsenhöga en historia likt övriga delar av Gnosjö kommun med små hemmansägare och mindre manufakturerna som präglade samhällets utveckling och framväxt.

Befintlig bebyggelse samt mark och terräng

Planområdet utgörs idag av ett bostadshus samt ett naturområde/park. Området gränsar mot andra bostäder i öst samt kyrkan i syd och ett församlingshem i väst. Det finns inte några större vattensamlingar eller bäckar vid området.

Geologi

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består marken i området av morän och stenblock. Området är också förhållandevis flackt med små höjdskillnader.

Fornlämningar och byggnadsminnen

I fastigheten Åsenhöga prästgård 1:2 tillhörande kyrkan finns det fornlämningar i form av fornlämningsrösen eller fossila åkermarker. Enligt Riksantikvarieämbetet består området av ett 20-tal röjningsrösen och 3 åkerytor som representerar minst två olika historiska odlingskedor. Röjningsrösen utgörs av mestadels stenar i storlek 2-6 meter i diameter. Flera av dessa röjningsrösen har blivit tömda på sten samt blivit utsatta av nya pålagda stenar. Åkerytorna är plana och är cirka 30-90 meter långa samt 6-15 meter i bredd och är ställvis avgränsade av pålagda röjningsrösen. Om enskild påträffar okänd fornlämning under markarbete är det den enskildes skyldighet enligt 2 kap. 10§ kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen. Om man avser att göra ingrepp i fornlämningar krävs det tillstånd från Länsstyrelsen. För ett sådant tillstånd kan villkor ställas på arkeologiska utredningar som får bekostas av exploatören.



Område med fossil åkermark är markerat i rött. Bild från Riksantikvarieämbetet.

Hydrologi

Det finns inga vattendrag eller sjöar i planområdet.

Översvämningsrisken bedöms som liten. Inom området finns idag endast ett fåtal lågpunkter som inte är markant lägre än övriga delar av planområdet. Området har idag ingen problematik med ansamling av dagvatten och det kvarvarande parkområdet med träd och växtlighet bedöms kunna hantera den marginella ökningen av dagvatten som planen kan medföra.

Hotade arter

Inga kända hotade arter finns inom planområdet.

Intilliggande fastigheter

Intilliggande fastigheter till planområdet består av bostadsbebyggelse i nordlig, östlig och västlig riktning. I sydlig riktning angränsar planområdet till kyrkan.

Omgivningsbuller

De främsta bullerkällorna är de närliggande lokalgatorna och den lilla landsvägen Tranhultsvägen som gränsar till planområdet.

Potentiellt förorenade områden

Inom planområdet finns det inga potentiellt förorenade områden. Det finns inte heller några föroreningar utanför planområdet som skulle kunna ha någon allvarlig påverkan på området.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

VÄGAR OCH TRAFIK

Vägnät

Planområdet gränsar mot vägar i västlig och nordlig riktning. I väst mot en liten landsväg kallad Tranhultsvägen och i norr mot en liten lokalgata kallad Gustavsvägen. Området gränsar inte mot några större trafikleder.

Risker

Planen har ingen påverkan på trafiken och därmed bedöms trafikriskerna som minimala. Inga andra risker kan identifieras i planen.

Buller

Planen innebär ingen ökning av trafiken i området. Planen kommer inte medföra några förändrade bullernivåer och således inte påverka närboende.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

Avfallshantering

Avfallshantering finns i området.

El, tele, bredband och uppvärmning

El, tele, bredband och uppvärmning finns i området.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Majoriteten av marken inom planområdet kommer att användas för bostadsändamål. I områdets norra och västra del finns även en liten del gatumark inritat med syftet att kunna reglera utfartsförbud mot väg 639.

GENOMFÖRANDE

Delarna av fastigheterna Åsenhöga prästgård 1:2 och 1:40 som faller inom planområdet är tänkta att regleras till fastigheten Åsenhöga prästgård 1:8. Regleringen av Åsenhöga prästgård 1:2 som ägs av Åsenhöga församling till Åsenhöga prästgård 1:8 ska bekostas av nuvarande fastighetsägare till fastigheten Åsenhöga prästgård 1:8. Regleringen av delar av Åsenhöga prästgård 1:40 som ägs av Gnosjö kommun till Åsenhöga prästgård 1:8 ska bekostas av nuvarande markägare till Åsenhöga prästgård 1:8. Delarna av Åsenhöga prästgård som ligger utanför planområdet är tänkta att regleras till kommunens fastighet. Kostnadsfrågorna löses i separat avtal.

KONSEKVENSER

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen gör det möjligt för fastigheten Åsenhöga prästgård 1:8 att göra en betydande expansion. Fastigheten är idag cirka 2600m² och kan efter planens genomförande vara cirka 5400m². För fastigheterna Åsenhöga prästgård 1:2 och 1:40 innebär det en minskad areal på cirka 2050m² respektive 960m². För omgivningen innebär det att en mindre yta allmän platsmark i den norra delen av Åsenhöga prästgård 1:2 blir kvartersmark, ytan som idag tillhör Åsenhöga prästgård 1:2 används idag och sköts till viss del av fastighetsägaren till Åsenhöga prästgård 1:8. Förändringen kommer därför inte ha någon påtaglig påverkan på området och den grusväg som passerar över åsenhöga prästgård 1:2 och som idag används av allmänheten finns kvar utanför planområdet för att det fortsatt ska vara möjligt att korsa

fastigheten. Delarna av Åsenhöga prästgård 1:40 som ska regleras till Åsenhöga prästgård 1:8 används och sköts idag av fastighetsägaren till Åsenhöga prästgård 1:8. Områdena är även sedan tidigare planlagda för bostadsändamål och förutsättningarna på platsen ändras därför inte på grund av att delar av Åsenhöga prästgård regleras till Åsenhöga prästgård 1:8. Delarna av Åsenhöga prästgård 1:8 som ligger utanför planområdet och som är tänkta att regleras till kommunens fastighet Åsenhöga prästgård 1:40 används i dagsläget som gata och sköts av Gnosjö kommun. Genom att reglera de delarna av Åsenhöga prästgård 1:8 till 1:40 befästs endast befintlig användning av ytorna. Den föreslagna planen bedöms det inte medföra några betydande konsekvenser för allmänheten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Plankostnader

Plankostnaderna och genomförandet bekostas av nuvarande fastighetsägare till Åsenhöga Prästgård 1:8.

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

oktober 2023	Samråd
februari 2024	Granskning
mars 2024	Antagande av kommunfullmäktige
april 2024	Laga kraft

Genomförandetid

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

Arbetsorganisation

Detaljplanen tas fram av Gnosjö kommun.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark.

Vatten

Området har kommunalt vatten och avlopp.

Bebyggelse på kvartersmark

Marken används idag för bostadsbebyggelse och det finns ett bostadshus med tillhörande komplement i planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elias Bengtsson

Hugo Runberger

Planarkitekt

Planpraktikant

