



Planbeskrivning

Detaljplan i Kisa

Maskrosen 16 m.fl.



Samrådshandling

Upprättad: 2024-03-01

Antagen:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar ett område i den västra delen av Kisa tätort. Planområdet består idag av en fastighet med en förskola (Maskrosen 16), en obebyggd fastighet (Maskrosen 17), en mindre del av Kisa 12:1 och en mindre del av ett skogsområde (del av Kisa 2:4).

Detaljplanen möjliggör för en större förskola än den som finns idag. Förskolan kan uppföras i upp till tre våningar.

Inom planområdet finns generellt inga stora naturvärden, men det finns värden i form av gamla träd som behöver tas hänsyn till vid en byggnation av platsen.

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i nu gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Detaljplanen innebär att byggrätten för bostäder på den idag obebyggda fastigheten ändras till en byggrätt för förskola. Förskolan får därmed en större byggrätt och en större tomt än idag.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1 Inledning	4
1.1 Planhandlingar	4
1.2 Planprocessen – en översikt av utökat förfarande	5
2 Planens huvuddrag	6
2.1 Planområdet	6
2.2 Planens bakgrund.....	6
2.3 Planens syfte	6
3 Tidigare ställningstagande	7
3.1 Översiktsplanen	7
3.2 Riksintressen	8
3.3 Gällande detaljplaner	8
3.4 Övriga kommunala beslut	9
4 Planförutsättningar och planförslag	10
4.1 Bebyggelse	10
4.2 Kulturmiljö	11
4.3 Närområdets innehåll	12
4.4 Tillgänglighet	12
4.5 Natur	13
4.6 Gator och trafik	14
4.7 Störningar, hälsa och säkerhet	16
4.8 Teknisk försörjning.....	17
5 Genomförande av detaljplanen	20
5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen.....	20
5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation	20
5.3 Genomförandetid.....	22
5.4 Genomförande inom allmän plats.....	22
5.5 Genomförande inom kvartersmark.....	22
5.6 Mark – och avtalsfrågor	22
6 Genomförandets konsekvenser	23
6.1 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö.....	23
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	23
6.3 Ekonomiska konsekvenser	25
6.4 Sociala konsekvenser	25
7 Medverkande	26
8 Referenser	27

1 Inledning

I Sverige har kommunerna planmonopol, detta innebär att kommunerna bestämmer hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas. Detta reglerar de genom att upprätta detaljplaner. I en detaljplan ska områden såsom allmänna platser, kvartersmark och vattenområden redovisas samt var gränserna för dessa går. Detaljplanen reglerar vad dessa områden skall användas till, exempelvis bostäder, handel eller industri. Detaljplanen kan även reglera andra aspekter som till exempel byggnadshöjd eller högsta tillåtna byggnadsarea inom en fastighet men även hur fasader får se ut. Under detaljplaneprocessen kan olika utredningar och inventeringar göras för att säkerställa att det berörda området är lämpligt för det som planen avser. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där allmänheten har möjlighet att göra sin röst hörd. Efter att en detaljplan har trätt i laga kraft är den juridiskt bindande.

1.1 Planhandlingar

Till planhandlingarna hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta

Underlag till denna plan är:

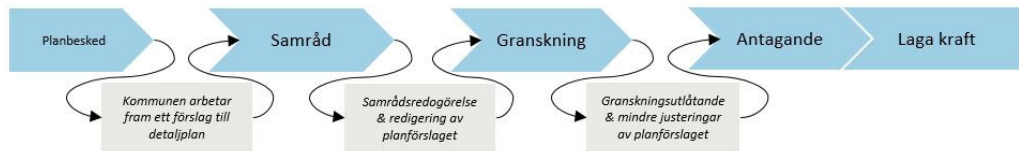
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering med kartbilaga
- Geotekniskt PM
- Marktekniska undersökningsrapport, MUR

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Arkeologisk förundersökning.

1.2 Planprocessen – en översikt av utökat förfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av stort allmänt intresse eller är av betydande miljöpåverkan.



Figur 1. Planprocessen, utökat förfarande.

Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Kommunens tjänstepersoner arbetar sedan med att ta fram ett planförslag som sedan skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådet. Förslaget ställs sedan ut för granskning. Berörda ska meddelas i förväg om granskningen.

När granskningstiden är slut kan mindre justeringar av detaljplaneförslaget göras innan det antas, antingen av Samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Om eventuella förändringar efter granskning är väsentliga måste en ny granskning av förslaget ske innan antagande. För att få sin överklagan av den antagande detaljplanen prövad måste skriftliga synpunkter ha lämnats in till kommunen senast innan granskningstiden gått ut.

2 Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet är beläget i västra Kisa, se figur 2. Planområdet utgörs i dagsläget av fastigheten Maskrosen 16, Maskrosen 17 samt delar av fastigheterna Kisa 2:4 och Kisa 12:1. I norr angränsar planområdet till ett naturområde och en privat bostadsfastighet med hyreslägenheter i små flerbostadshus. I öster angränsar planområdet till Nygatan med privata bostadstomter på andra sidan vägen. I söder och väster angränsar planområdet till skogsmark. Planområdet utgörs av Maskrosen 16 där Tornhagens förskola är belägen idag samt fastighet Kisa 12:1 där Änggatan går. Utöver detta består planområdet av naturmark. Samtliga fastigheter i planområdet ägs av kommunen. Totalt utgör planområdet en yta på cirka 12 000 kvadratmeter.



Figur 2. Bild över området. Planområdesgränsen är markerad med röd linje. Utzoomat visas områdets placering i Kisa, området är markerat med röd rektangel.

2.2 Planens bakgrund

Arbetet med en ny detaljplan för området påbörjades hösten 2023 till följd av att kommunfullmäktige den 13 februari 2023 tog beslut om att kommunen ska ta fram en ny detaljplan för Maskrosen 16 med flera fastigheter. Befintlig förskola går inte att renovera och ska rivas och ersättas av en ny förskola med plats för fler barn.

2.3 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förskola/grundskola med plats för upp till 160 förskoleelever/skolelever. Planen ska även möjliggöra parkeringsyta, och trafiksäkra zoner för leveranser, sophantering samt hämtning och lämning av barn.

3 Tidigare ställningstagande

3.1 Översiktsplanen

Detaljplanens syfte strider inte mot översiktsplanen för Kinda kommun (2004) eller länsstyrelsens granskningsyttrande.

Den fördjupade översiktsplanen för Kisa (2015) anger att området kan användas som strövområde.



Figur 3. Kartutsnitt ur den fördjupade översiktsplanen för Kisa från 2015. Planområdet markerat med röd ellips. Grönstreckade områden är utpekade strövområden.

I kommunens förslag till ny översiktsplan, som varit ute på samråd, föreslås området att användas för bostäder och verksamheter.



Figur 4. Kartutsnitt ur kartan för ny översiktsplanen för Kisa som har varit på samråd. Planområdet markerat med röd ellips. Röda områden markerar ytor för verksamheter och gulgröna områden ytor för nya bostäder.

3.2 Riksintressen

Hela planområdet omfattas av riksintresset Försvarsmaktens Malmens flygflottiljbas. Det innebär att byggnader högre än 45 meter inom området måste godkännas av Försvarsmakten.

3.3 Gällande detaljplaner

Stadsplan för Kisa Prästgård 2:4, 2:99 med flera (05-KIS-1066), från 1984, gäller för fastigheten Maskrosen 16 och del av Kisa 2:4. För Maskrosen 16 medger stadsplanen allmänt ändamål i en våning med högsta höjd om 3,6 meter och för berörd del av Kisa 2:4 utgörs av allmän platsmark för park eller plantering. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut.

Del av fastighet Kisa 12:1 omfattas av gällande stadsplan för Kisa municipalsamhälle (05-KIS-385), från 1941, som medger område för park eller plantering och väg. Nordöstra delen av fastighet Kisa 12:1 omfattas av Detaljplan för del av kv. Maskrosen med flera (0513-P91/12), från 1991, som medger allmän plats för lokalgata och natur. Genomförandetiden för stadsplanen och detaljplanen har gått ut.

Ändring av detaljplan för del av kv. Maskrosen 17 med flera (0513-P13/5), från 1991, medger bostadsbebyggelse i två våningar för kv. Maskrosen 17. Ändringen tar även bort utfartsförbud. Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen har gått ut.



Figur 5. Kartutsnitt med gällande planer och planområdet markerat i rött.

3.4 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Arbetet med en ny detaljplan för området påbörjades hösten 2023 till följd av att kommunfullmäktige den 13 februari 2023 tog beslut om att kommunen ska ta fram en ny detaljplan för Maskrosen 16 m.fl.

Riktlinjer för kulturmiljö

På uppdrag av Kinda kommun har Fredriksson arkitektkontor AB arbetat fram en Kulturmiljöinventering (2018). Inventeringen visar att det inte finns kulturmiljö eller byggnad av högsta värde, stort värde eller visst värde, inom eller i närheten av planområdet.

4 Planföresättningar och planförslag

4.1 Bebyggelse

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Föresättningar

Fastigheten Maskrosen 16 är idag cirka 4 600 kvadratmeter stor och bebyggd med Tornhagens förskola samt tre mindre tillhörande byggnader, se figur 6.



Figur 6. Utsnitt ur Lantmäteriets karta. Fastigheten Maskrosen 16 är markerad med gul linje.

Idag är förskolan i ett plan med en träfasad i ljusgrå färg med vita fönster. Förskolan är i dåligt skick och används inte.

Föreslagna förändringar

Den befintliga förskolan planeras att rivas. Planförslaget möjliggör för en ny, större förskola/skola. Maskrosen 16 föreslås utökas med fastigheten Maskrosen 17 och del av Kisa 2:4.

Den nya utökade kvartersmarken för förskolan omfattar totalt cirka 8 400 kvadratmeter och tar höjd för en förskola/skola med upp till 160 barn. Enligt Boverket är 40 kvadratmeter per förskoleelev ett rimligt krav på friyta, vilket för en förskola/skola med upp till 160 elever motsvarar en friyta om 6 400 kvadratmeter. Inom kvartersmarken för förskolan/skolan möjliggörs för tillräcklig friyta i enighet med Boverkets rekommendationer.

Byggrätten för den nya förskolan/skolan tillåter en största byggnadsarea på 1 500 kvadratmeter inom användningsområdet och med en högsta nockhöjd om 16 meter, vilket möjliggör byggnation i upp till tre våningar. Dock avser kommunen i första hand att uppföra förskolan i två våningar. Att detaljplanen medger en högre nockhöjd möjliggör för en ökad flexibilitet om elevantalet eller behovet av grundskoleplatser skulle öka i framtiden.

Begreppsförklaring:

Byggnadsarea (BYA): är alla byggnaders samlade avtryck på marken.

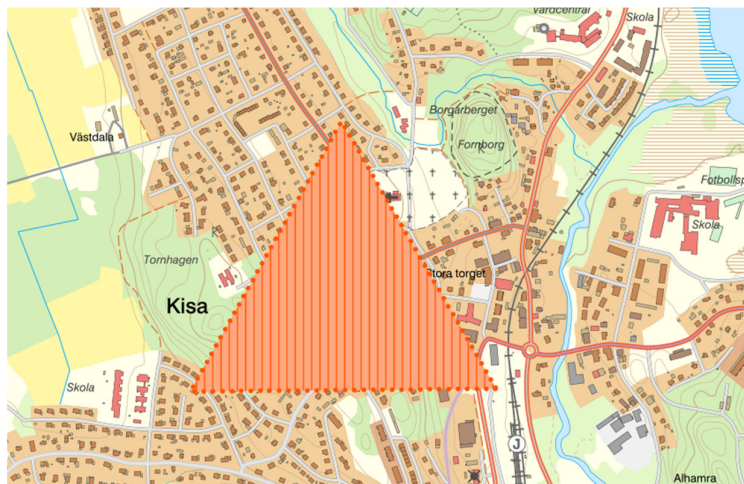
Nockhöjd: är avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket, som till exempel skorsten eller ventilationstrummor räknas inte in.

4.2 Kulturmiljö

Förutsättningar

I Länsstyrelsens Östgötakartan är delar av Kisa tätort upptagna som regional kulturmiljö, men är i sin geografiska utbredning inte beskriven i detalj. I kartan finns en triangel, som markerar en ej avgränsad tätortsmiljö. Uppgifterna till kartan kommer från boken "Natur Kultur - miljöer i Östergötland" som gavs ut av Länsstyrelsen 1983/1986.

Kisas äldsta bebyggelse finns i området kring gamla Kalmarvägen, det vill säga omkring Storgatan och Tingshustorget och ca 600 meter från planområdet. Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka tätortsmiljöns kulturvärden negativt.



Figur 7. Utklipp ur Länsstyrelsens Östgötakartan, triangeln markerar en ej avgränsad tätortsmiljö

Fornlämningar

Angränsande till planområdet, norr om fastighet Maskrosen 16 finns två fornlämningar, Kisa 2:1 (L2011:290) och Kisa 2:2 (L2011:939). Fornlämningarna redovisas som stensättning. I samband med detaljplanearbetet har kommunen under sommaren 2023 skickat en ansökan om tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950) till Länsstyrelsen Östergötland samt en begäran om arkeologisk utredning, etapp 1, under hösten 2023.

Föreslagna förändringar

Utifrån den Kulturmiljöinventering som gjordes 2018, som visar att det inte finns kulturmiljö eller byggnad av värde inom eller i närheten av planområdet, görs bedömningen att kulturmiljön "Kisas tätortsmiljö" inte förväntas påverkas av detaljplanens genomförande.

Området med de kända fornlämningarna innefattas inte av detaljplanen.

4.3 Närområdets innehåll

Förutsättningar

Intill området finns privata bostadstomter i norr, öster och sydost. Söder och väster om planområdet utgörs av skogsmark. I den fördjupade översiktsplanen för Kisa (2015) är skogsmarken utpekad som strövområde. Maskrosen 16 är idag inhägnad med staket för att avgränsa området från intilliggande bostadsfastigheter och skogsmark.

Planområdet ingår i Kisa tätort, vilket innebär att planområdet är beläget nära tätortens service. I Kisa finns till exempel livsmedelsbutiker, restauranger, banker, apotek, frisörer och olika specialbutiker. Tätorten har goda väg- och järnvägsförbindelser norrut mot Linköping och söderut mot Vimmerby.

Föreslagna förändringar

Den nya förskolegården kommer fortsättningsvis att vara inhägnad.

4.4 Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt 8 kap. PBL ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler.

Föreslagna förändringar

Byggnader inom planområdet ska uppfylla alla lagkrav på tillgänglighet.

Då området är kuperat med stora nivåskillnader innebär detta en utmaning och kan innebära omfattande markarbeten.

4.5 Natur

Geoteknik och markens beskaffenhet

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts som underlag till detaljplanen. Undersökningen har genomförts av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB under hösten 2023. I utredningen nämns möjligheten att uppföra flerbostadshus på fastigheten Maskrosen 17. Detta är inte längre aktuellt utan Maskrosen 17 kommer att ingå i förskolans fastighet.

SGU:s jordartskarta visar att jorden inom området består av tunt eller osammanhängande ytlager av morän och jorddjupet är skattat till 0-3 meter.

Området är kuperat och terrängen har en genomsnittlig lutning på 1:7 mot väster och 1:6 mot öster. Små partier med lutning 1:3 förekommer inom området.

För befintliga förhållanden visar beräkningarna säkerhetsfaktorer med god marginal. För planerade förhållanden med laster ifrån byggnader erhålls även här säkerhetsfaktorer med viss marginal. Med de begränsningar till tre- och femvåningshus som använts vid beräkningarna finns god stabilitet inom området.

Grundläggning av byggnader med upp till tre våningar kan ske på mark om lasten förs ned till fast lagrad morän. Detta görs enklast genom att ytliga lösa jordskikt och organisk jord grävs bort och ersätts med packad friktionsjord.

Berg i dagen förekommer inom området i form av hållar. Söder om området finns berg i dagen som ligger högre än undersökt område. Berget har relativt släta lutande ytor utan några bergskanter eller stup. Risken för blockutfall bedöms som liten eller ingen.

Marken räknas som normalradonmark, men vid två mätpunkter har högre halter uppmätts, vilket innebär högradonmark. Punkterna ligger inom befintligt skolområde och de höga halterna kan härröra från befintlig fyllning. Inledningsvis rekommenderas att byggnader projekteras utgående från högradonmark. I samband med projektering kan nya mätningar utföras när läget för byggnader är bestämda. Om mätning görs under de befintliga fyllningarna kanske lägre värden erhålls, vilket då indikerar att befintlig fyllning har hög radonhalt.

I dag är rekommendationen att byggnader ska utföras minst radonskyddat även om markradonmätningar visar på lågradonmark. Radonhalter i mark varierar med tid.

Mot bakgrund av att den naturligt lagrade jorden inom tomten till största delen utgörs av fast lagrad morän och närheten till berg bedöms möjligheten till lokal infiltration av dagvatten vara liten.

Vegetation och biologisk mångfald

Förutsättningar

En naturvärdesinventering genomfördes hösten 2023 inom och angränsande till planområdet, se *Naturvärdesinventering (NVI) av planområde Maskrosen 16 m fl, Kisa* samt tillhörande bilaga, *Bilaga NVI Maskrosen 16 m.fl.*

Planområdet med omgivande marker domineras av tallskog med lövinslag samt mindre ytor med mer lövdominerade bestånd. På de högre partierna finns hållmarker och i anslutning till dem en geologisk formation i form av en svallzon med klappersten, en förhistorisk strandlinje. Den centrala delen, som utgörs av befintligt förskoleområde, är påverkad mark med en del lövträd med bok, oxel, lönn och björk.

Inom planområdet förekommer inte några utpekade naturvärden, däremot finns det gammal hassel och blåsippa i den östra delen av planområdet. Angränsande till planområdet förekommer ytor som behöver viss hänsyn. I kantzonen mot nuvarande parkering till förskolan samt sydväst om planområdet finns äldre och gamla träd främst av tall som bör bevaras.

I och med att det finns gravar i området norr om befintlig förskola kan det också förekomma överväxta gravar eller andra former av kulturlämningar som rösen, stensträngar eller andra formationer. Detta ska undersökas närmare genom en arkeologisk utredning, etapp 1, se mer under *4.2 Kulturmiljö*.

I och med att området ligger högt i terrängen med relativt torra marker med begränsad grundvattentillgång, samt att dagvatten kommer ledas bort, bedöms åtgärder och exploatering av området inte påverka eller i mycket liten utsträckning påverka omgivande marker.

Föreslagna förändringar

När förskolan projekteras ska så stor hänsyn tas som möjligt till befintlig växtlighet. Uppvuxna träd ska i möjligaste mån sparas för att kunna ge skugga åt förskolegården. Lövträd, som till exempel hassel, och blåsippa i den östra delen av planområdet påverkas negativt. Då förskolan ska rymma fler barn bedöms det nödvändigt att införliva denna del i förskolans fastighet för att uppfylla kravet på utemiljöytor och blåsippa är ganska vanlig i Kisa.

De äldre tallarna i den södra delen av inventeringsområdet står i utkanten av planområdet som planläggs som NATUR. Men en del av tallarna står nära området som planläggs som GATA så om markarbeten ska utföras för att förbättra parkeringsplatser, bredda Änggatan och anlägga vändplats ska tallarna skyddas under byggtid.

Den geologiska formationen med klappersten ligger utanför föreslaget planområdet och berörs inte. (Observera att planområdet har minskats sedan Naturvärdesinventeringen utfördes och redovisades i kartor)

4.6 Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningar

Anslutning till området sker idag från Änggatan som korsar Nygatan. Det finns en gångbana på Änggatan som löper parallellt med Maskrosen 16 och Maskrosen 17. Vägen upp till Maskrosen 16 är inte lämplig för större fordon, då den bitvis erbjuder små möjligheter för fordon att mötas och för renhållningsfordon och lastbilar att vända på ett trafiksäkert sätt.

Förändringar

En förlängning av Änggatan möjliggörs i detaljplanen. Gatan föreslås till 8 meter där gång- och cykelbanor får anordnas. Vidare säkerställs en vändplan med radie om 12 meter för att renhållningsfordon och lastbilar ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Det finns en smal trottoar på norra sidan av Änggatan längs med Maskrosen 16 och 17.

Föreslagna förändringar

Detaljplanen möjliggör för att anordna gång- och cykelbana inom allmän platsmark GATA för att säkerställa att tillkommande gång- och cykeltrafik kan ta sig till och från förskole-/skolverksamheten på ett trafiksäkert sätt.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmsta busshållplats är Linnégatan 33 som ligger cirka 150 meters promenadväg från planområdet. Kisa resecentrum ligger drygt 700 meters promenadväg från planområdet.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Parkering och lastzon

Förutsättningar

Parkering och lastzon sker idag inom allmän plats för lokalgata längs Änggatan.

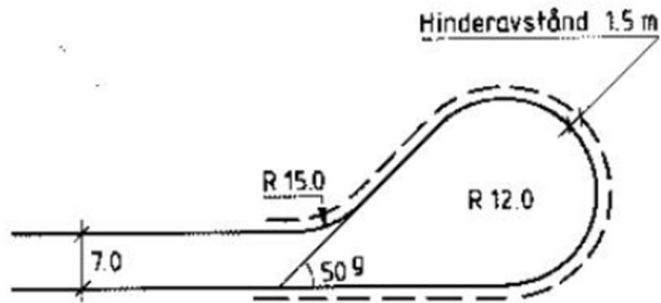
Föreslagna förändringar

Erforderlig parkering och säker lastzon (matvaruleveranser, sophämtning med mera) för förskolans ändamål ska anordnas inom kvartersmark. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras maximalt 25 meter från en tillgänglighetsanpassad och allmän entré, enligt BBR.

Andel yta för parkering och lastzon inom förskolans/skolans fastighet ska vara yt-effektiv för att inte inkräkta på barnens utemiljö. Exploatören ska så långt som möjligt säkerställa Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter friyta per barn/elev.

Befintlig parkering längs Änggatan planläggs som allmän plats och är fortsatt tillgänglig för allmänheten.

Längst i väster av allmän platsmark GATA säkerställs en vändplats för förskolans leveranser och renhållningsfordon med en radie av 12 meter, vilket gör att en lastbil om 12 meter kan vända utan backrörelse.

Typfordon LBN vänder utan backning

Figur 8. VGU, Vägars och gators utformning, 2022:003

4.7 Störningar, hälsa och säkerhet**Risk**

För att säkerställa att framtida förskola/skola kan utrymmas säkert vid händelse av brand ska området vara tillgängligt för räddningsfordon. Hur byggnaderna brandtekniskt ska utformas hanteras i bygglovsprocessen.

Inom planområdet finns ingen risk för ras, sked eller erosion, utifrån *SGUs karttjänst Vägledning Ras, skred, erosion*, och den geotekniska undersökningen.

Drygt 60 meter söder om planområdet finns två master. Masterna utgör ingen hälsofara och påverkar inte planområdet negativt.

Radon

Nya byggnader ska utföras minst radonskyddat och hanteras i bygglovet.

Buller

Omgivande bostadsgator bedöms inte ha en bullerpåverkan på planområdet. Planförslaget innebär en förskola med fler barn vilket kan föra till en liten ökning av biltrafik på omgivande bostadsgator men detta bedöms inte medföra en olägenhet för omkringboende.

Markföroreningar

Det finns ingen känd eller misstänkt förorenad mark inom planområdet. Det finns heller inte några misstänkta kända föroreningar i närheten som kan påverka. Risken för förorening bedöms därmed som mycket låg. Skulle det vid framtida markarbeten påträffas föroreningar ska tillsynsmyndighet underrättas enligt 10 kap. miljöbalken.

Översvämning

På uppdrag av Kinda Kommun har Inviotech AB tagit fram *Skyfallskartering Kisa tätort 100-, 200-, 500- och 1000-årsregn* (2022). Skyfallskartering för 100- och 200-årsregn visar att det är låg risk för översvämning inom planområdet. Runt om befintlig förskolebyggnad finns risk för maxdjup på 0,1-0,3 meter.

På uppdrag av Kinda kommun har Tyréns tagit fram *Rapport: Utredning om klimatanpassning för ÖP sjöriket Kinda (2023)*. Inom planområdet för Maskrosen 16 m.fl. finns inga riskutsatta byggnader utpekade för marköversvämningar till följd av yttledes avrinning vid återkomsttiden 100-årsregn.

Planområdet ligger 151 meter över havet. Planområdet ligger på en högre höjd än närliggande sjöar och vattendrag och därför finns ingen risk för översvämning.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

År 2019 utförde kommunen modellberäkningar på två vägvsnitt längs Storgatan i Kisa. Dessa snitt valdes då Storgatan bedöms ha störst risk att överskrida miljö kvalitetsnormerna för NO₂ och PM₁₀ i Kinda kommun. Detta då denna gata är den högst trafikerade vägen i kommunen och även ligger nära bostäder och andra platser där människor rör sig. Resultaten från modellberäkningarna, som borde vara något högre än de verkliga värdena, pekar på att miljö kvalitetsnormerna, med god marginal, inte överskrids. Då genomförandet av detaljplanen inte förväntas leda till en betydande ökning av trafik på Storgatan i Kisa går det att utgå från att luftkvaliteten inte kommer att överstiga miljö kvalitetsnormerna.

Vattenkvalitet

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Kisasjön. Denna vattenförekomst har en måttlig ekologisk status. Enligt miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten ska god ekologisk status uppnås till 2033.

Kvartersmarken hårdgörs till max 50% inklusive byggnad. Detta regleras med en bestämmelse på plankartan. Föroreningsbelastningen har inte beräknats men erfarenheter från liknande områden visar på en marginell ökning av föroreningsbelastningen efter exploatering. Om i dagvattenutredningen föreslagna fördröjningsåtgärder utförs bedöms miljö kvalitetsnormen för vatten inte påverkas.

4.8 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Idag är Maskrosen 16 ansluten till kommunens VA-nät via fastigheten Maskrosen 17 och ledningarna är säkrade med ledningsrätt (0513-91/51.2. Vatten och avlopp 1991).

Det kan krävas lokal tryckstegring i fastigheten beroende på högsta tappställe.

Dagvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Befintlig förskola är ansluten till dagvattennätet vid Nygatan. På Ängsgatan finns en dagvattenbrunn som är ansluten till det kommunala nätet.

En vattendelare (höjdrygg) finns i västra delen av området, ungefär i befintlig fastighetsgräns i väster, så en mindre del av planområdet avvattnas västerut. Det mesta vattnet i det västra området bedöms tas upp av växter eller infiltreras.

I och med att den lagrade jorden inom planområdet till största del utgörs av fast lagrad morän och att det är nära till berg bedöms möjligheten till lokal infiltration av dagvatten som liten.



Figur 9. Befintliga VA-ledningar, inklusive dagvattenledningar.

Föreslagna förändringar

Anslutning av vatten, spillvatten och dagvatten kan fortsatt ske till det kommunala VA-nätet men en viss fördröjning är önskvärd. Denna fördröjning kan t ex ske genom att vatten från tak leds i svackdiken till kupolsil och att parkeringsplatser anläggs med dränerande beläggning. Med fördel kan man även undvika att hårdgöra den del av detaljplaneområdet som ligger väster om den vattendelande höjdryggen för att undvika påverkan på det västra avrinningsområdet.

Ledningsrätten för vatten och avlopp (0513-91/51.2) från Nygatan över fastigheten Maskrosen 17 till Maskrosen 16 kommer inte att behövas längre, då Maskrosen 17 ska införlivas i Maskrosen 16. Förbindelsepunkten flyttas till Nygatan.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns ett markavvattningsföretag som syftar till att leda bort vatten från vattensjuka marker i västra delen av området.

Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget. Det dagvatten som idag belastar markavvattningsföretaget bedöms inte öka genom framtida exploatering.

EI

Området är idag anslutet till befintliga elledningar, ledningsägare är E.ON Energidistribution AB. Inom Maskrosen17 finns ledningsrätt (0513-91/51.1) gällande starkström. Ledningsrätten kommer inte att behövas längre, då Maskrosen 17 ska

införlivas i Maskrosen 16. Förslagsvis förläggs läggs nya elledningar i allmän platsmark GATA i samband med byggnation av den nya förskolan. Exploatören initierar och bekostar eventuell flytt av ledningar.

Bredband

Förskolan är sedan tidigare ansluten till fibernätet, ledningsägare är Kinda kommun. Ytterligare dragningar kan behövas för att tillgodose detaljplanens behov.

Värme

Tekniska verken är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar med kapacitet att ansluta den nya förskolan.

Avfall

Kommunal avfallshämtning sker i området.

Postmottagning

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Placering av förskolans postlåda får diskuteras och lösas i dialog med de företag som distribuerar post i området.

5 Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanearbete

(Kursiv text = preliminära datum)

Planuppdrag:	13 februari 2023
Plansamråd:	Kvartal 2 2024
Granskning:	<i>Kvartal 3 2024</i>
Beslut om godkännande samhällsbyggnadsnämnden:	<i>Kvartal 4 2024</i>
Antagande kommunfullmäktige:	<i>Kvartal 1 2025</i>
<i>Detaljplan laga kraft:</i>	<i>Kvartal 1 2025</i>
<i>Detaljplanen kan vara utbyggd</i>	<i>2025/2026</i>

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagande har anslagits på kommunens anslagstavla, förutsatt att ingen överklagar beslutet.

5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän plats och huvudmannaskap

Kinda kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll av allmänna platser.

Genomförandet leds och samordnas av Kinda kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare (exploatör) ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningarna som finns inom planområdet. Nyanslutningar bekostas av respektive fastighetsägare.

Om någon befintlig ledning behöver flyttas ombesörjs och bekostas det av exploatören i samråd med respektive ledningsägare.

Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar eventuella ledningsrättsåtgärder. Om ledningsrätt behöver flyttas på grund av exploateringen står dock exploatören för ansökan om ledningsåtgärden hos lantmäteriet samt för förrättningskostnaden.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av statliga Lantmäteriet.

Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar eventuella ledningsrättsåtgärder. Om ledningsrätt behöver flyttas på grund av exploateringen står dock exploatören för ansökan om ledningsåtgärden hos lantmäteriet samt för förrättningskostnaden.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Kinda kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen. Till Samhällsbyggnadsförvaltningen lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kinda kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Kinda kommun är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

Höjdförhållanden mot vattentornet gör att lokal tryckstegring av vatten kan krävas i fastigheter inom planområdet för att erhålla erforderligt vattentryck.

EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

Ledningsägaren ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Bredband

Kinda kommun är huvudman för fibernätet och svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av fibernätet fram till anvisad anslutningspunkt.

Fjärrvärme

Tekniska verken är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Avfall

Fastighetsägaren ska anordna tillräckliga utrymmen för sortering och hämtning av hushållsavfall och källsorterat material. Kinda kommun ansvarar för hämtning av avfall enligt gällande föreskrifter.

5.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (5 år) från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

5.4 Genomförande inom allmän plats

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning till Samhällsbyggnadsförvaltningen och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har fått laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele och fjärrvärme inom området.

5.5 Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar samt vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnetet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

5.6 Mark – och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

6 Genomförandets konsekvenser

6.1 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö

De naturvärden som finns inom området i form av äldre tallar ges inget specifikt skydd i detaljplanen. Ekbeståndet i anslutning till planområdet ges inget specifikt skydd i detaljplanen. Det är kommunen som är markägare för utpekade naturvärden och det är kommunen som är byggherre för den nya förskolan. Kommunens ambition är att spara skyddsvärda större träd, då de ses som en tillgång till förskolans utemiljö.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka natur- och kulturmiljön negativt, då det idag finns en förskoleverksamhet i planområdet. Förskoleverksamhet medför generellt inte några föroreningskällor.

En arkeologisk förundersökning är ännu inte genomförd och om den kommer att visa på att det finns fornlämningar inom det föreslagna planområdet kommer det att redovisas här i planens granskningskede. En första bedömning är att det inom planområdet inte finns några fornlämningar som kommer att påverkas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken, eller risk för överskridande av beslutade miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se vidare Undersökning av betydande miljöpåverkan.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Maskrosen 16, Maskrosen 17, Kisa 2:4 och Kisa 12:1 ägs av Kinda kommun.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Maskrosen 16, Maskrosen 17 och del av Kisa 2:4 planläggs till att omfatta kvartersmark för förskola/skola med tillhörande byggrätt.

Maskrosen 17 överförs genom fastighetsreglering till Maskrosen 16. Och en mindre del av Kisa 2:4 fastighetsregleras till Maskrosen 16, och införlivas därmed i kvartersmarken.

Del av Kisa 12:1 planläggs fortsättningsvis som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA och NATUR).



Figur 10 Fastighetsindelning idag. Gällande fastighetsgränser markerade med heldragna gula linjer. Streckad gul linje markerar vilken del av Kisa 2:4 som föreslås regleras till Maskrosen 16.

Fastighet	Fastighetsreglering
Maskrosen 16	Maskrosen 17 (2187 m ²) överförs till Maskrosen 16 (kvartersmark för bostäder). Del av Kisa 2:4 (1643 m ²) överförs till Maskrosen 16 (kvartersmark för bostäder).



Figur 11 Föreslagen ny fastighetsindelning. Ny fastighetsarea för Maskrosen 16 är 8436 m².

Gemensamhetsanläggning

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Planens genomförande förutsätter inte att nya gemensamhetsanläggningar bildas.

Ledningsrätt och servitut för ledning

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

1. Ledningsrätt 0513-02/5.1. Tele 2002. Ledningsåtgärd berörande teleledningar inom Kisa och Rimforsa tätorter. Ledningarna är utbyggda.
2. Ledningsrätt 0513-91/51.1. Starkström 1991. Ledningsrätt avseende underjordisk elkabel för belysning med därtill hörande anordningar. Ledningarna är utbyggda.
3. Ledningsrätt 0513-91/51.2. Vatten och avlopp 1991. Vattenledning och avloppsledning med brunnar, ventiler, visare, pumpstationer och övriga anordningar som behövs för dessa ändamål. Ledningarna är utbyggda.

Ledningsrätterna som idag finns till förmån för Maskrosen 16 och som belastar maskrosen 17 kommer att tas bort i samband med fastighetsförrättningen, då Maskrosen 17 införlivas i Maskrosen 16.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Utbyggnad av allmän plats, GATA och NATUR bekostas av Kinda kommun.

Fastighetsbildning och ersättning

Fastighetsägaren bekostar fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsägaren bekostar bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Driftskostnader

Drift och underhåll av allmän plats och anläggningar (GATA och NATUR) inom detaljplanen bekostas av kommunen. Kommunen sköter gata och natur i området sedan tidigare, så det bedöms inte medföra ökade kostnader för kommunen.

Anläggnings- och anslutningsavgifter

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el med mera ska betalas av fastighetsägarna enligt gällande taxor.

Ledningsflytt

En befintlig vattenledning och en befintlig avloppsledning kan komma att behöva flyttas från kvartersmark till allmän plats beroende på vilken lösning man väljer för att försörja den nya förskolan med vatten och avlopp.

Eventuell flytt av ledningar planeras genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Flytt och ombyggnation av ledningar som orsakas av exploateringen bekostas av exploatören om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning. Om ledningsrätt behöver flyttas står exploatören för ansökan om ledningsåtgärden hos lantmäteriet samt för förrättningskostnaden.

6.4 Sociala konsekvenser

Barnperspektiv och trygghet

Eftersom planförslaget möjliggör en ny och större förskola påverkas barnen i och omkring Kisa, då förskolan är en av de platser där små barn spenderar en stor del av sin tid. Planförslaget innebär en säkrare trafiklösning jämfört med den befintliga gatustrukturen, vilket medför positiva konsekvenser för barns säkerhet. Befintliga förutsättningar inom och omkring planområdet ger goda möjligheter till en förskolegård av hög kvalitet med varierande växtlighet och topografi.

Konsekvenser för ortens attraktivitet

Då Kisa idag är i behov av en större förskola bedöms förslaget genomförande öka ortens attraktivitet. Förlusten av byggrätt för bostäder har en negativ inverkan på bostadsförsörjningens måluppfyllelse och behöver ersättas med byggbara tomter på annan plats.

7 Medverkande

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekter på Sweco Sverige AB och av mark- och exploateringsingenjör på Svefa AB.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med tjänstepersoner inom Kinda kommuns samhällsbyggnadsförvaltning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

8 Referenser

Utredningar för detaljplanen

Orienterande PM 1 Geoteknik, Maskrosen 16 och 17 m fl Kinda. BGK AB. 2023-11-28

Markteknisk undersökningsrapport, MUR. BGK AB. 2023-11-28

Naturvärdesinventering (NVI) av planområdet Maskrosen 16 m fl, Kisa. Anders Tingvall, ekolog, Kinda kommun. Oktober 2023.

Utredning av dagvattenförhållanden och förslag till dagvattenhantering, 2024-02-29

Kommunala handlingar och riktlinjer

Fördjupad översiktsplan för Kisa. Kinda kommun. Antagen: 2015-04-14.

Översiktsplan Kinda kommun. Kinda kommun. Antagen: 2004-11-29.

Övriga referenser

Kulturmiljöinventering Kinda kommun, i orterna Kisa, Björkfors, Horn, Hycklinge och Rimforsa. Fredriksson arkitektkontor AB. 2018.

Natur Kultur Miljöer i Östergötland. Länsstyrelsen Östergötland 1986.