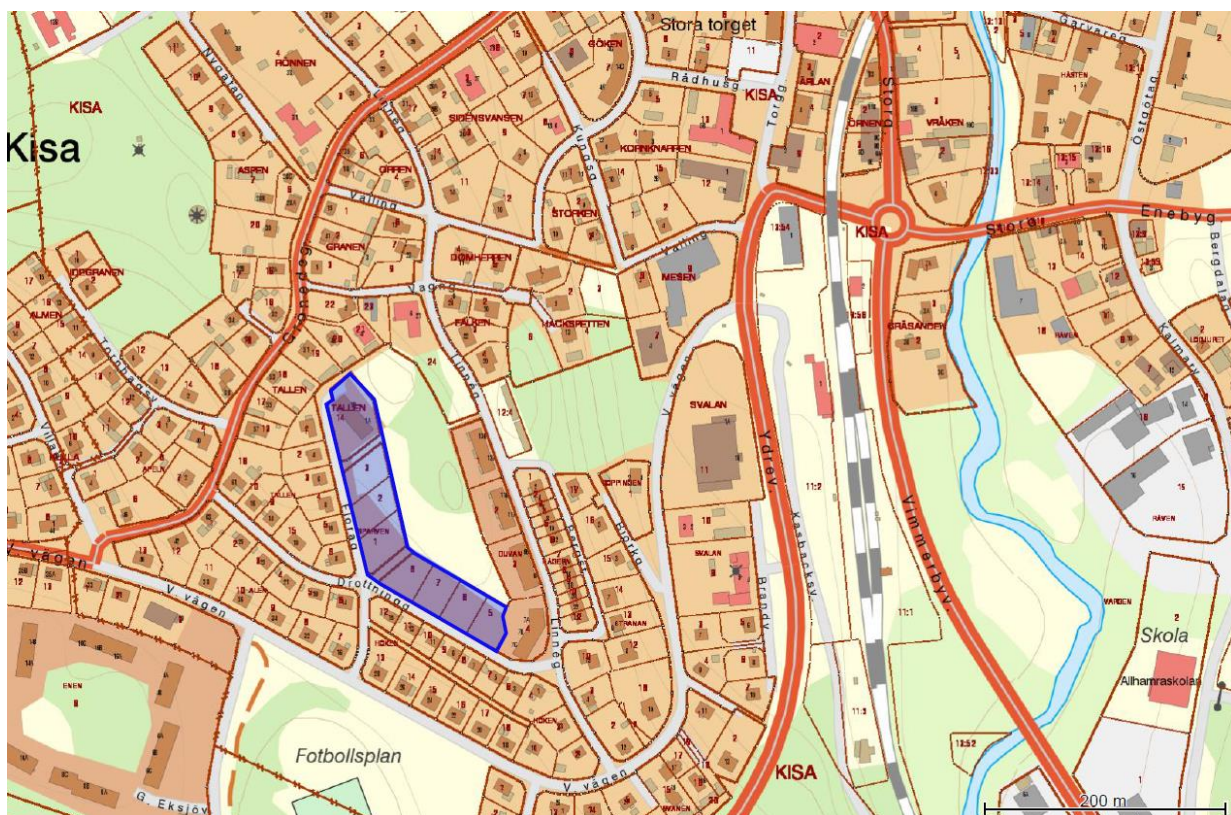


ANTAGANDEHANDLING



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET DUVAN M.FL. KISA, KINDA KOMMUN

Antagandehandlingar:

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

Upprättad 2016-06-02

Reviderad 2017-01-16

Samråd sep-okt 2016

Granskning jan-feb 2017

Antagande 2017-03-14

Laga kraft 2017-04-10

Bo Lindén Arkitekt CTH

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

DEL AV KVARTERET DUVAN M. FL.
KISA, KINDA KOMMUN
ÖSTERGÖTLANDS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av följande planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra småhusbebyggelse och flerbostadsbebyggelse i två respektive tre våningar. Det befintliga flerbostadshuset längst i norr ska bevaras och dessutom ska planändringen möjliggöra nybyggnad av småhus med större placerings- och utformningsfrihet än i den tidigare gällande detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kindahus

På grund av låg efterfrågan på småhus i form av villor, önskar Stiftelsen Kindahus istället möjliggöra uppförande av parhus för uthyrning med tillhörande garage. Det befintliga flerbostadshuset i den norra delen av planområdet önskas dock behållas.

Översiktsplaner

Detaljplanen strider inte mot redovisningen av markanvändningen i varken Översiktsplan för Kisa kommun eller Fördjupad översiktsplan för Kisa.

Miljökonsekvenser

En särskild konsult, HAMRAKONSULT AB, har gjort en behovsbedömning av MKB vid upprättande av tidigare gällande detaljplan och kommit fram till slutsatsen att genomförande av planförslaget inte medför sådana miljökonsekvenser på de punkter som analyserats att en särskild miljöbedömning med åtföljande miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig. I och med att planändringen inte innebär några större förändringar eller annan markanvändning kan denna tidigare bedömning anses fortfarande vara aktuell.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen har tidigare på framställning från bostadsstiftelsen uttala sig för den tidigare förändringen från flerbostadshus till småhus och även godkänt försäljning av ett mindre område av naturmarken för att underlätta planläggningen.

Bostadsförsörjning

Marknaden för hyresbostäder är i god balans i Kisa, men det finns en viss efterfrågan. Ca 12-15 lägenheter omsätts per månad både bland interna och externa kunder hos Kindahus.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom planområdet lutar mot söder och väster. Området saknar vegetation med

undantag av ett mindre bestånd av lövträd i de centrala delarna. Linnékullen öster och nordost om planområdet utgör ett värdefullt rekreatiomsområde.

Markbeskaffenhet

Undergrunden består av berg med ett tunt lager av morän och lera.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden uppvisar stabila förhållanden utan skredrisker.

Radon

Området utgör inte något högriskområde för markradon. Grundläggning av bostadshus ska utföras radonskyddande, vilket ska kontrolleras i samband med bygglovsprövning.

Fornlämningar

Planområdet har varit föremål för planläggning och bebyggelse under en lång tid. Inga tecken på fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planändringen medger uppförande av bostäder i högst 2 våningar med tillhörande garage. och medger att det befintliga 3-våningshuset längst i norr kan behållas.

På grund av markens lutning finns naturliga möjligheter till anordnande av en markvåning inom hela planområdet och detaljplanen medger inredning av markvåningen. Byggrätten är angiven till 25 % av fastighetsarean.

Arbetsplatser

Detaljplanen omfattar inga områden för arbetsplatser. Inom orten och regionen finns många områden för arbetsplatser.

Offentlig service

Områdets behov av skolor och barntillsyn kan tillfredsställas inom befintliga anläggningar belägna inom bekvämt gångavstånd från bostäderna.

Kommersiell service

I Kisa centrum ca 500 meter nordost om planområdet finns kommersiell service.

Tillgänglighet

Vid planeringen av bebyggelse inom området ska stor vikt läggas vid god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Friytor

Den närliggande Linnékullen utgör ett värdefullt område för lek och rekreation.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelvägar

Det befintliga gatunätet med Floragatan och Drottninggatan avses att bibehållas och väntas motsvara behovet av körvägar och gångbanor för bostäderna i området. Via en

parkremsa med gång- och cykelväg mellan bostadstomterna ges allmänheten åtkomst till Linnékullen. Åtkomst till Linnékullen finns även söder och norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Hållplatser för busslinjer och tågtrafik till närliggande orter inom regionen finns i de centrala delarna av samhället.

Parkering

Parkering för de planerade bostäderna ska anordnas på tomtmark. Ingen parkering bör ske på gatumark.

Störningar

De nya bostäderna innebär inte någon störning gentemot närliggande områden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns i Drottninggatan och Floragatan till vilka bebyggelsen kan anslutas. I den omgivande gatumarken finns kommunala dagvattenledningar och varje tomt kommer att förses med en anslutning till dagvattennätet. Regn- och smältvatten från Linnékullens västsluttning har hittills runnit ned mot den tidigare hyreshusbebyggelsen och där tagits om hand av dagvattenbrunnar på tomtmark och vidare mot dagvattenledningar i omgivande gatusystem.

För att garantera att villatomterna inte påverkas av dagvattnet från naturmarken, föreslås att en dagvattenledning anordnas på naturmarken närmast bostadstomterna. Dagvattnet från parkmarken avses att ledas ned mot en lågpunkt belägen i gränsen mellan de båda bostadskvarteren och därifrån föras i en ledning förlagd i en naturmarksremsa ned till dagvattenledningar i gatumarken.

Inom tomtmarken bör så kallad LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, tillämpas. Detta innebär att regnvatten från tak förses ut på tomtmarken via utkastare och vattnet avses därefter infiltreras i gräsytor samt sugas upp av vegetationen. Regnvattnet kan även samlas i brunnar och dammar för att senare utnyttjas för bevattning av trädgården. Det är av stor vikt att tomtmarken utformas så att dagvattnet utnyttjas optimalt i detta avseende. Därigenom minskar behovet av att använda renat färskvatten för bevattning, vilket även minskar belastningen på vattenreningsverk och dagvattensystemet och minskar dessutom vattenförbrukningskostnaden för fastighetsägaren. Djupet till underliggande berg varierar inom området, varför det inte är möjligt att tillämpa infiltration av dagvatten fullt ut på alla tomter. Det är positivt ur många aspekter att tillämpa LOD, men det är inte något krav.

Värme

I omgivande gator finns även fjärrvärmeledningar som den nya bebyggelsen enkelt kan anslutas till.

Tele

I norra delen av planområdet finns en telekabel tillhörande Telia. Företrädare för ledningsföretaget önskar att kabeln får ligga kvar i sitt läge. På plankartan är kabeln

redovisad inom u-område, område för underjordiska ledningar. Telia kommer att kräva ledningsrätt för kabeln på kvartersmark.

Avfall

Hanteringen av hushållssopor avses att lösas med sopkärl vid varje bostad. Glas, plast, tidningar samt plåt- och pappersemballage bör läggas i containerns på särskilda platser som finns på olika ställen i Kisa samhälle.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för tidigare gällande detaljplan var 15 år och går därmed ut 2029-11-28 då den vann laga kraft 2014-11-28 och genomförandetiden för planändringen föreslås därför likaså löpa fram till 2029-11-28.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Etappindelning

Omdaningen av bebyggelsen inom området kan erfordra genomförande i etapper. Detta bör studeras vid den fortsatta planeringen av bostäder i området.

Grundkarta

Detaljplanen redovisas på en grundkarta som upprättats av Metria AB i Tranås på uppdrag av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplaneändringen är upprättad på uppdrag av fastighetsägaren Stiftelsen Kindahus och i nära samråd med berörda kommunala organ och affärsdrivande verk.

Inom Kinda kommun har byggnadsinspektör Sebastian Monell samt planarkitekterna Elin Pettersson och JoAnna Strömberg Fransson fungerat som samordnare.

Linköping 2016-06-02, reviderad 2017-01-16

Bo Lindén Arkitekt CTH

Bo Lindén