



Akt nr:
0513 - P07 / 7

AU\$0513-P07/7

Upprättade år 2007	Ärendenummer E07420
Ärende Detaljplan för Björken 7 och del av Kisa 12:1.	
Kommun Kinda	
Län Östergötland	

Till akten hör

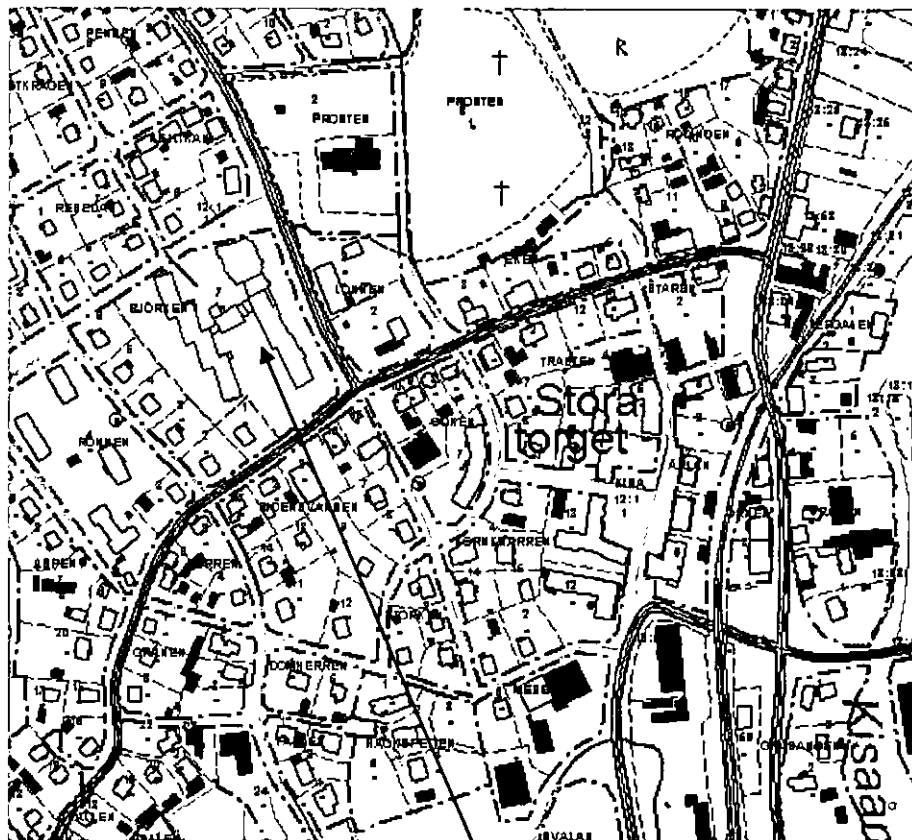
.....1..... band

.....19..... numrerade sidor

.....~..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor

0513-P07/7



Björken 7

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Östergötlands län

Detaljplan för

Ink 2007-06-27

DETALJPLAN FÖR BJÖRKEN 7

Dnr E07420

och del av KISA 12:1.

ANTAGANDEHANDLING:

- * Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustrationer
- * Planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Utlåtande

BESLUTSDATUM:

Planuppdraget maj 2006
 Samråd dec-jan 2006-7
 Utställningsbeslut 2007-03-20
 Antagen 2007-05-15
 Laga kraft 2007-06-12
 Upprättad 4 dec 2006

LEIF LEANDERTZ
 ARKITEKTKONTOR AB
Leif Leandertz
 Leif Leandertz

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan upprättas sedan kommunen sålt fastigheten Björken 7 och del av Kisa 12:1 till Stiftelse Kindahus. Detaljplanens ändamålsbestämmelse (A= Allmänt ändamål) tillåter inte ett ägande av enskild.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Kisa centrum utmed utfartsvägen till Ulrika och alldeles intill Kisa kyrka.

Areal

Planområdet utgör 2,9 ha mark.

Markägoförhållanden

Fastigheten Björken 7 ägs av Stiftelsen Kindahus och Kisa 12:1 av Kinda kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan Kinda Kommun antagen 2004-11-29 anger ingen förändring för planområdet. Användningen av kvarteret Björken efter denna plan blir densamma som i gällande plan men med annan fastighetsägare. Denna detaljplan strider således inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Detaljplan för Kvarteret Björken m. fl, Kisa som gäller för området fastställdes 1986 07 15. Planområdet innehåller i gällande planen ett kvarter för allmänt ändamål (serviceboende, dagcentral mm) och parkmark.

Riksintresse

Riksintressen saknas i området.

Program för planområdet

Planprogram bedöms vara onödigt då gällande översiktsplan enligt ovan ger tillräcklig vägledning för detaljplanarbetet.

Också kommunfullmäktiges försäljning av området ger vägledning för planutformningen. Kommunen har sålt fastigheten till Stiftelsen Kindahus som visserligen är helt kommunalägd men uppfyller inte kravet på allmänt ägande av kvarter för allmänt ändamål. Verksamheterna inom fastigheten skall bibehållas medan bostäderna planeras bli ombyggda från rent äldreboende till mer allmänt boende. I köpeavtalet ingår också att överföra parkmarken i norr till kvartersmark för att området skall få en mer rationell skötsel än idag men i övrigt få samma utformning.

Behovsbedömning

Kommunen har 2006-12-12 haft telefonsamråd om miljöpåverkan med Länsstyrelsen och därefter och samma dag har Miljö- bygg och räddningsnämnden beslutat att någon miljöbedömning med åtföljande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet saknar ursprunglig natur utan utgörs av planteringar, gång- och körytor samt parkeringar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena utgör friktionsjordar och utgör god grund för bebyggelse.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kulturvärden eller kända fornlämningar. Norr och väster om området ligger Kisa kyrka med tillhörande byggnader som församlingshem mm.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Byggnaderna på fastigheten Björken 7 har tills nu innehållit specialbostäder för äldre. Denna detaljplan görs bl. a. för att dessa skall byggas om till reguljära lägenheter. Sammanlagt ca 50 lägenheter kommer att inrymmas på fastigheten.

Kontor och vård

Kontor finns i byggnaden närmast Ulrikavägen. I samma byggnad finns ett centrum för kommunens hemhjälp och lokaler för dagverksamhet.

Handel

I befintlig verksamhet ingår också restaurang, frisör mm som avses vara kvar och utvecklas. Utvecklingen kan leda till att sådana verksamheter mer och mer blir utåtriktade mot en större kundkrets.

Byggnader

Björken 7 är i huvudsak fullt utnyttjad för bebyggelse. Byggnaderna är uppförda under åren 1961 till 1986. Under åren har ombyggnader skett.

Byggnaderna är uppförda i en och två våningar med en sammanlagd bruksarea på ca 7000 m².

Byggnaderna har fasader i puts och tegel och är byggda i sin tids stil.

Inga nya byggnader kommer att uppföras. Mindre tillbyggnader som burspråk och liknande och garage kommer dock att efter hand uppföras.

Service

De nya bostäderna kommer att ha god tillgång till service med tanke på det centrala läget i Kisa samt att viss service kommer att tillhandahållas inom fastigheten.

Tillgänglighet

Bebyggelsen i området är utformad så att god tillgänglighet för äldre och funktionshindrade finns.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer finns inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Ulrikavägen passerar fastigheten. Denna är en allmän väg, Länsväg 584.

Ett övergångsställe finns anlagd nära anläggningens huvudentré. En infart finns också i anslutning till entrén där buss och taxiangöring kan ske.

FRIYTOR

Planområdet ligger inom ett etablerat bebyggelseområde företrädesvis i form av villabebyggelse. Öster om området gränsar Kyrktomten med

begravningsplats och ytterligare österut ligger ett stort sammanhängande parkområde.

Inom planområdet utgör friytorna av uppvuxen trädgård med belagda kommunikationsytor.

Tomtytorna kommer att ges en ny utformning när området tas i anspråk för nya bostäder. Framför allt kommer enskilda uteplatser parkeringsplatser att iordningställas.

Parkområdet som idag ligger norr om kvarteret föreslås införlivas i kvarteret. Markområdet underhålls och sköts bäst av samma förvaltning som sköter kvartersmarken intill. Markområdet skall inte kunna bebyggas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet för kör-, gång- och cykeltrafik finns utbyggt sedan länge runt kvarteret. Några förändringar av gatunätet kommer inte att ske med anledning av denna plan. Gång- cykelvägen som passerar i nuvarande parkstråk norr om kvarteret kommer att införlivas i kvarteret. Gång- och cykelvägen kommer att ligga kvar men en omläggning kan bli aktuell i östra delen i samband med att området framför huvudentrén byggs om.

Gång- och cykelvägen skall vara allmänt tillgänglig även fortsättningsvis och har getts en särskild planbestämmelse för detta.

Kollektivtrafik

En busslinje passerar Ulrikavägen. Resecentrum med buss och tågförbindelse finns 500 meter söder ut.

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsbehovet inom fastigheten Björken 7 beräknas bli högst 65 bilplatser. Beräkningsunderlaget är en plats för varje lägenhet och en för varje anställd för kontor- och hemtjänstanställda inklusive besöksplatser. På illustrationskartan redovisas 62 platser.

Garage är efterfrågade av kommande hyresgäster och möjlighet finns att uppföra sådana som visas på illustrationen. En garagelänga kan uppföras utmed Grönedegatan med ca 10 platser. För att detta garage skall kunna förläggas på bästa plats görs nu förgårdsområdet smalare än vad som gäller i nuvarande plan. Ett garage kan byggas inne på varuintagssidan mot norr där det kan utgöra en avskiljning från lastintags- och angöringstrafik till verksamhetslokalerna och bostäderna. Detta garage kan också rymma ca 10 platser.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

Tänkbara störningar utgörs av trafiken på Ulrikavägen. Trafikmängderna är emellertid små ca 1 500 bilar per årsmedeldygn varav 25 tunga fordon. Inga fordon tunga fordon passerar nattetid. Ljudnivåerna bedöms fullt acceptabla.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt i erforderlig mån.

Värme

Byggnaderna inom fatigheten Björken 7 är anslutna till kommunalt fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningen passerar diagonalt över fastigheten för att nå den tidigare panncentralen. Ledningen igår i det kommunala fjärrvärmenätet och skyddas med en planbestämmelse (u).

EI

EI finns tillgänglig i området.

Avfall

Avhämtning av sopor och annat avfall sker på de villkor som gäller i kommunen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Handläggningen börjar med en behovsbedömning som samråds med länsstyrelsen m fl myndigheter under december månad. Plansamrådet beräknas ske under tiden december-januari, utställning under februari-mars och att ett antagande kan ske under mars-april 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

För planens genomförande svarar markägaren Stiftelsen Kindahus.
Huvudman för nuvarande allmän platsmark inom planområdet (park) liksom intilliggande allmänplatsmark (gator) är Kinda kommun.

Avtal

Fatigheten Björken 7 har under året sålts från kommunen till bostadsstiftelsen som är helägd av kommunen. Avtal finns att parkmarken i berörd del övergår till stiftelsen när fastighetsreglering skett.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGORFastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

När parkmarken övergått till kvartersmark läggs den till Björken 7 genom en fastighetsreglering.

Fastighetsplan

Fastighetsplan skall ej upprättas.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

Planen förutsätter inga byggnadsåtgärder utanför kvartersmarken däremot avses väsentliga ombyggnadsåtgärder vidtas i befintliga byggnader och en upprustning av utemiljön görs inom kvarteret. Befintlig gång- och cykelväg i norr kommer att ligga kvar i nuvarande läge tillsvidare men vid en genomgripande upprustning ska den läggas om för att följa föreslaget X-område. Ansvar för drift och skötsel av gångvägen övergår till Stiftelsen när markreglering skett

Inlösen, ersättning

Inga inlösen eller ersättningskostnader beräknas uppstå.

TEKNISKA FRÅGORTekniska utredningar

Inga särskilda utredningar behöver göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats i samarbete med fastighetschef Gösta Gustavsson.

REVIDERING

Planen har reviderats efter utställningen som framgår av utlåtandet. Revideringen innebär att det byggnadsfria området mot fastigheterna Björken 3-6 utökats till 15 meters bredd. Ändringen berör ingen negativt och är av begränsad betydelse och föranleder därför inte något nytt utställningsförfarande.



KINDA
KOMMUN

Miljö- bygg och räddningsnämnden

Stadsarkitekt Thomas Fehling
Tel / Fax. 013-16 40 60

2007-05-07

Sida 1(1)

UTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR BJÖRKEN 7 OCH DEL AV KISA 12:1

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Rubricerade detaljplan har varit utställd under tiden 29 mars – 27 april 2007 på nämndens kontor i Kisa. Under utställningstiden har yttrande inkommit endast från Länsstyrelsen, som inte har något att erinra mot planen.

REVIDERING 070503

Efter utställningen har detaljplanen reviderats enligt följande:

- På plankartan har det byggnadsfria området (prickmarken) mot fastigheterna Björken 3-6 utökats till 15 meters bredd.
- I planbeskrivningen har gjorts några mindre justeringar av redaktionell art.

SAMMANFATTNING

Ändringen är positiv för intilliggande fastigheter och markägaren Stiftelsen Kindahus har vid samråd 070504 godkänt revideringen.

Då revideringen bedömts sakna intresse för allmänheten och vara av begränsad betydelse erfordras ingen förnyad utställning.

STÄLLNINGSTAGANDE

Miljö- bygg- och räddningsnämnden föreslås att med utnyttjande av sin delegationsrätt antaga det reviderade förslaget till detaljplan för Björken 7 och del av Kisa 12:1 inom Kisa i Kinda kommun.

Thomas Fehling
Stadsarkitekt