

Akt nr:
0513 - P06 / 13

AU\$0513-P06/13

Upprättade år 2006	Ärendenummer E06401
Ärende Detaljplan, område vid Kärleksstigen i Kisa	
Kommun Kinda	
Län Östergötland	

Till akten hör

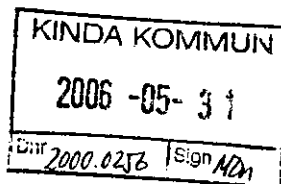
....1.... band

....87.... numrerade sidor

....-.... inneliggande kartor

....1.... andra kartor

0513-P06/13



Regeringsbeslut

6

2006-05-18

M2005/4209/F/P

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Kinda kommun

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Östergötlands län

590 40 KISA

Ink 2006 -07- 1 3

Dnr. **E06401**

Överklagande i fråga om detaljplan för område vid Kärleksstigen i Kisa, Kinda kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Kinda kommun beslutade den 31 januari 2005 att anta detaljplan för område vid Kärleksstigen i Kisa i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Östergötlands län den 17 juni 2005 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Bo Svensson, som äger fastigheterna Laxen 5, 6 och 12, har överklagat länsstyrelsens beslut. Han hänvisar till vad han tidigare framfört och anför bl.a. följande. Detaljplanen innebär konsekvenser för honom, inte minst ekonomiskt. Han driver en sedan tre generationer upparbetad rörelse. Hans möjligheter att bedriva och i framtiden avyttra rörelsen har beskurets. Under handläggningstiden har det varit svårt att få gehör för bl.a. påpekanden om felaktigheter i planhandlingarna. Hans skrivelser, som var avsedda att bifogas till kommunfullmäktiges ledamöter, har i stället sänts ut i form av sammanställningar. Kommunen har visat liten vilja att ta emot information och försöka finna konstruktiva lösningar som kan accepteras av såväl fastighetsägare som kommunen. Vad gäller skötselplanen som kommunen skall utarbeta har ännu inget hänt, vilket medfört att området blir mer och mer igenväxt. Dessutom framför han kritik mot länsstyrelsens bedömningar.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i aktuellt ärende endast att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Frågor som rör behov av skötselplan prövas inte i detta ärende.

Vad först gäller kommunens handläggning konstaterar regeringen att formerna för hur sakägare skall beredas tillfälle till samråd om ett planförslag inte regleras i plan- och bygglagen (1987:10), PBL. Av handlingarna framgår att Bo Svensson haft möjlighet att framföra synpunkter på detaljplanen innan denna antogs av kommunen. Av samråds- och utställningsutlåtandena över inkomna erinringar framgår också att Bo Svensson framfört invändningar mot planförslaget. Regeringen finner inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning.

Av handlingarna framgår att genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut. Enligt 5 kap. 11 § andra stycket PBL får en detaljplan efter genomförandetidens utgång ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. Vidare framgår att Laxen 5, 6 och 12 ingår i ett område där befintlig bebyggelse har ett högt kulturhistoriskt värde och miljövärde och att planen syftar bl.a. till att reglera bevarande och varsamhet i framtida förändringar i bebyggelse- och trafikmiljön. Av planbeskrivningen framgår att inom Laxen 5, 6 och 12 förekommer verksamhet av småindustri- eller hantverkskaraktär och att markanvändningen för pågående icke störande hantverk och småindustri föreslås befastas i detaljplanen. Befintlig småindustri bör därför kunna vara kvar inom området och ges viss expansionsmöjlighet.

Regeringen finner inte skäl att frånga kommunens bedömning att det finns grund för att i detaljplanen införa varsamhets- och skyddsbestämmelser. Vid en avvägning mellan de allmänna intressen som detaljplanen skall tillgodose och Bo Svenssons enskilda intressen finner regeringen att planen inte kan anses medföra sådana olägenheter för honom att den inte kan godtas. Vidare finner regeringen att detaljplanen i sig inte kan anses påverka eller hindra pågående markanvändning på Bo Svenssons fastigheter eller åsidosätta hans rätt på ett sådant sätt att planen bör upphävas. Vad Bo Svensson anfört om länsstyrelsens bedöm-

ningar eller hans invändningar i övrigt utgör inte heller skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Mona Sahlin



Ulrika Agerskans

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Bo Svensson, Kvarngatan 1, 590 40 KISA



Se sändlista

**Överklagande av beslut om antagande av detaljplan för området
Kvarngatan – Kärleksstigen, Kisa, Kinda kommun**

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Kinda kommun beslut den 31 januari 2005, § 4, att antaga detaljplan för området Kvarngatan – Kärleksstigen.

Överklagandet m.m.

Bo Svensson, Rainer Strobach, Tore Engdahl, Matte Lignell, Kalman Bodjo, Kenneth Magdesjö, Michael Waldenby, Egon Pettersson, Anna-Klara Forthmeijer Westerdahl och Stiftelsen Kindahus har överklagat beslutet.

Samtliga klagande har begärt en bättre klass på naturområdet i södra delen av planen och i området kring Lillån. De har anfört att den klass man idag har på naturområdena inte alls är vad man kan förvänta sig i ett närområde, att avbrutna träd hänger och ligger hur som helst, att sly och buskar växer vilt och att en skötselplan bör upprättas i samråd med de närboende.

Samtliga klagande utom Stiftelsen Kindahus har motsatt sig att Kättbron stängs av för fordonstrafik. De har anfört följande. Att stänga av bron och åter öppna utfart mot Storgatan är trafiksäkerhetsmässigt ett mycket dåligt och föga genomtänkt förslag. Mycket dåliga siktförhållanden kommer att orsaka många trafikfarliga situationer. Idag är Kvarngatan enkelriktad från Kärleksstigen över Kättbron till Storgatan. En förnuftig trafiklösning som inte bör ändras. Kättbron bör renoveras så att den kan behålla sin nuvarande trafikfunktion. Det finns också en viss trygghet i att veta att eventuella utryckningsfordon vid läge kan passera över bron.

Du 2005-07-02 (10st)

Bo Svensson har, vad avser hans fastigheter Laxen 5, 6 och 12, anfört i huvudsak följande. Han äger och driver i tredje generationen en mekanisk verkstad i området. Rörelsen är främst inriktad på reparationer och viss produktion. Den nya detaljplanen får mycket negativa konsekvenser för honom och hans rörelse. Bo Svensson yrkar att hela byggrätten som finns för bostadshuset i 1958 års plan skall återställas. Övriga fastigheter inom området har erhållit full byggrätt utan inskränkningar. Det är helt obegripligt att hans fastighet skulle ha större kulturhistoriskt värde än övriga; det är inte heller det äldsta huset i området. Bo Svensson yrkar vidare att den gemensamma byggrätten för hans fastigheter tas bort. Under ärendets handläggning har tillkommit begränsningar enligt följande tre alternativ. Alternativ 1: max 800 kvadratmeter industrilokal. Alternativ 2: max 400 kvadratmeter industrilokal + ett bostadshus om max 150 kvadratmeter. Alternativ 3: två bostadshus om max 150 kvadratmeter vardera. Påpekas bör att den totala byggrätten sedan tidigare är cirka 1 250 kvadratmeter. Alternativen 1, 2 och 3 yrkas utgå då dessa ger en gemensam byggrätt och försvårar därmed möjligheterna att utnyttja marken, exempelvis sälja av Laxen 12 eller bygga om den gamla verkstaden till bostäder. Begränsningarna medför att fastigheternas värde sjunker. Bo Svensson yrkar vidare att kravet på fastighetsreglering för hans fastigheter utgår. Det finns inga tydliga motiv för detta annat än att de tre fastigheterna har en ägare. En fastighetsreglering innebär dessutom kostnader för fastighetsägaren. Bo Svensson yrkar även att byggrätt för befintliga tak samt uthus på Laxen 6 införs. Ägaren till fastigheten Kisa 12:1, Kinda kommun, har beviljats byggrätt för ett befintligt uthus i den norra delen av planområdet. Det är märkligt att frågan om byggrätt behandlas olika vid liknande omständigheter. Bo Svensson yrkar vidare att beteckningen "m" (verksamheten får inte vara störande för omgivningen) tas bort från plankartan. Vad som är icke-störande respektive störande verksamhet regleras i miljöbalken. Tjänstemännen hänvisar till plan- och bygglagen. Bo Svensson har inte kunnat finna något krav i den lagen på införande av någon sådan beteckning och måste då tolka det som att felaktig grund föreligger. Han har vidare yrkat att k-bestämmelsema tas bort eftersom det starkt försvårar utnyttjandet av fastigheterna för industriellt ändamål, till exempel om han behöver göra en dörr bredare för att ta in och ut maskiner på ett rationellt sätt. Läns museet inventerade 1976 och ansåg då att lokalerna fränsett gamla verkstaden saknade kulturhistoriskt värde. Denna inventering ligger till grund för den nu genomförda kulturhistoriska värderingen. Vid samtal med tjänstemännen om varför fastigheterna nu plötsligt fått k-värde blev svaret "Ja, du vet tiderna förändras". Detta är ett mycket anmärkningsvärt uttalande och det kan inte vara rimligt att så generella bedömningar får utgöra grund för ett beslut som för den enskilde är en viktig fråga.

Bo Svensson har även vad avser handläggningen av planärendet anfört att det under ärendets handläggning funnits felaktigheter i handlingarna och att det kan ifrågasättas om ledamöter haft tillgång till alla delar i ärendet inför sitt beslut. Dessa har inte erhållit Bo Svenssons skrivelser utan en sammanfattning med utdrag ur skrivelserna.

Detaljplanen

Av planbeskrivningen framgår bland annat följande. Syftet med detaljplanen är att anpassa planen till befintliga förhållanden och underlätta bygglovprövning. Det föreligger stora skillnader mellan gällande planer och de verkliga förhållandena. Planerna har inte genomförts vare sig genom föreslagen nybyggnad eller genom fastighetsbildning. Rådande förhållanden innebär bland annat att områdets bebyggelse med stenvälsbron Kättbron har ett samlat högt kulturhistoriskt värde och miljövärde inom området. Planen skall därför innehålla bestämmelser som reglerar bevarande och varsamhet i framtida förändringar i bebyggelse- och trafikmiljön. Ett annat syfte är att förbereda för planerade förändringar i trafikmiljön utmed riksväg 34 i östra delen av området.

Länsstyrelsens bedömning

Allmänt om prövningen

Systemet i plan- och bygglagen är uppbyggt med utgångspunkten att det är kommunen som i princip skall styra bebyggelseutvecklingen i kommunen. En vilja hos kommunen att genom planläggning tillåta viss bebyggelse eller markanvändning väger således mycket tungt.

I överklagningsärenden kan därför närmast prövas om kommunala beslut i planfrågor medför sådana verkningar att de medför oskäligen eller onödigen intrång på allmänna eller enskilda intressen.

Naturområdena

I planen har vissa områden angetts som naturområden. Det hade naturligtvis även gått att ange dem som parkmark, men det är en sådan fråga som kommunen i princip får avgöra. Enligt länsstyrelsens bedömning medför inte benämningen naturområde sådana olägenheter för de klagande att det finns skäl att upphäva beslutet om detaljplan av den anledningen.

Kättbron

Kommunen har i planbeskrivningen bedömt att Kättbron inte bedöms tåla biltrafik med hänsyn till bronns hållfasthet. I utlåtandet har kommunen uppgivit att den inte är villig att ta kostnaderna för en kulturhistoriskt fullgod upprustning av bron som möjliggör bibehållande av farbarheten. De klagande anser att bron bör renoveras då trafiksäkerheten i området blir bättre om bron kan användas för biltrafik. Enligt länsstyrelsens bedömning medför dock inte detaljplanens trafiklösning sådana olägenheter för dem att det finns skäl att upphäva beslutet om detaljplan av den anledningen.

Byggrätt

I detaljplanen har angetts en gemensam byggrätt för de fastigheter där Kisa Mekaniska Verkstad ligger. Denna kan utnyttjas på tre alternativa sätt. Denna lösning ger större flexibilitet för Bo Svensson än om planen hade angett en viss byggrätt för varje fastighet och en viss fördelning mellan bostadsyta och industriyta. Länsstyrelsen bedömer att planen i denna del inte medför sådana olägenheter för Bo Svensson att den av detta skäl bör upphävas.

Bo Svensson har yrkat att hela byggrätten som finns för bostadshuset i 1958 års plan skall återställas. I utlåtandet har kommunen uppgivit följande. Byggrätten i den tidigare detaljplanen är inte utformad med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde utan snarare med inriktning på rivning och nybyggnad. Den nya detaljplanens huvudinriktning att säkerställa områdets och bebyggelsens kulturvärden innebär i detta fall en viss inskränkning av möjligheten att bygga till. Tidigare utbyggnadsmöjlighet norrut har med hänsyn till möjligheten att bibehålla den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden begränsats något.

Enligt länsstyrelsens bedömning har det i planen gjorts en rimlig avvägning mellan intresset att bevara kulturhistoriska värden och Bo Svenssons intresse av att kunna bygga till sitt hus.

Bo Svensson har även yrkat att byggrätt för befintliga tak samt uthus på Laxen 6 införs. I utlåtandet har kommunen uppgivit följande. Byggrätten i förhållande till gällande plan har utökats och befintlig bebyggelse medtagits som tidigare låg i strid med planen. Taken samt uthusen bakom verkstaden har i ett framtidsperspektiv inte bedömts viktiga att säkerställa.

Länsstyrelsen konstaterar att aktuella tak och uthus ligger på sådan mark som enligt 1958 års plan inte får bebyggas. Den nya planen kan därför inte anses medföra någon försämring för Bo Svensson i den delen. Länsstyrelsen konstaterar även att befintliga, lagligt uppförda, byggnader får stå kvar även om det område där de är belägna enligt en ny detaljplan inte får bebyggas.

Krav på fastighetsreglering

I genomförandebeskrivningen anges följande. Nybebyggelse av bostäder inom bland annat Laxen 5, 6 och 12 kan kräva avstyckning eller fastighetsreglering. I flera fall innebär regleringen att flera fastigheter med gemensam ägare slås samman (bland annat Laxen 5, 6 och 12). Vissa fastighetsrättsliga åtgärder är generellt nödvändiga innan bygglov kan meddelas.

Länsstyrelsen konstaterar att det som står i genomförandebeskrivningen, till skillnad från planbestämmelserna, inte utgör några bindande bestämmelser vid en framtida bygglovsprövning. Den text som redogörs för ovan får närmast betraktas som ett konstaterande från kommunens sida. Den utgör därför inget skäl att upphäva beslutet om detaljplan.

Beteckningen "m"

Det område där Bo Svensson driver sin mekaniska verkstad är på plankartan försett med beteckningen "m", verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

I utlåtandet har kommunen bemött Bo Svenssons invändning enligt följande. "Att befintlig verksamhet inom ett bostadsområde inte får vara störande för omgivningen gäller generellt enligt Miljöbalken, men ska enligt PBL [plan- och bygglagen] även anges i detaljplan. Detta sker normalt med en m-bestämmelse såsom här har skett."

Enligt 2 kap 3 § miljöbalken skall alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Enligt 2 kap 7 § miljöbalken gäller dessa krav på hänsyn i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Enligt 9 kap 3 § miljöbalken avses med olägenhet för människors hälsa störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Enligt 5 kap 7 § 11 p plan- och bygglagen (1987:10) får det i en detaljplan meddelas bestämmelser om skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen och, om det finns särskilda skäl, högsta tillåtna värden för störningar genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller annat liknande som omfattas av 9 kap miljöbalken.

Länsstyrelsen konstaterar att olika personer kan ha olika uppfattningar om vad som är störande, men att man vid tillämpning av planbestämmelsen måste utgå från vad som anges i miljölagstiftningen. För närvarande innebär det att verksamheten vid Kisa Mekaniska Verkstad inte får bedrivas så att den medför störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Detta gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt. Eftersom detta ändå gäller enligt miljölagstiftningen innebär inte planbestämmelsen någon försämring för Bo Svensson. Beteckningen "m" utgör därför inget skäl att upphäva beslutet om detaljplan.

Beteckningen "k"

Av Bo Svenssons byggnader är tre försedda med beteckningen "k". Det är bostadshuset på Laxen 5 och 6 samt de två byggnader för Kisa Mekaniska Verkstad som på sidan 10 i planbeskrivningen benämns hus B och hus C. Andra Bo Svensson tillhöriga byggnader har bedömts sakna kulturhistoriskt värde.

2005-06-17

sid 6
403-3618-05 m fl

I planbestämmelserna anges följande. Om ändring av befintlig byggnad inom med k betecknat område utföres skall varsamhet eftersträvas så att fasadytor av puts eller träpanel liksom murade granitsocklar kan bibehållas, yttertak av rött lertegel eller plan falsad plåt kan bibehållas, lister, friser och dekordetaljer på fasader kan bibehållas, fönster och övriga snickerier utföres täckmålade, samt fönster bibehålles eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar respektive bågar, samma hängning av bågar och med utanpåliggande spröjs, där sådana erfordras.

Länsstyrelsen konstaterar att planbestämmelsema inte hindrar att byggnaderna ändras, endast att vissa utformningsregler skall följas vid ändring. En förändring kan göras med större, mindre eller obefintlig varsamhet och länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att varsamhet skall eftersträvas vad gäller aktuella byggnader.

Handläggningen inför kommunfullmäktiges beslut

Bo Svensson har anført att påtalade felaktigheter i planhandlingarna inte åtgärdats eller förtydligats. I utlåandet har kommunen uppgivit att påtalade felaktigheter i planhandlingarna är hämtade från Läns museets inventering 1976 och att eventuella uppgifter som idag bedöms som felaktiga ingår i planbeskrivningen som utdrag ur inventeringen och har ingen juridisk betydelse för detaljplanens genomförande. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det som står i planbeskrivningen inte utgör några bindande bestämmelser. Eventuellt felaktiga uppgifter angående byggnadernas tidigare utseende kan möjligen få betydelse om en fastighetsägare ansöker om bygglov för att få utföra viss förändring och miljö-, bygg- och räddningsnämnden, med hänvisning till de felaktiga uppgifterna, avslår ansökan med motiveringen att förändringen är främmande för byggnadens karaktär. Enligt länsstyrelsens mening utgör detta dock knappast skäl att upphäva beslutet om detaljplan.

Enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen skall kommunen efter utställningstiden sammanställa de synpunkter som framförts. Så har också skett i aktuellt fall. Enligt länsstyrelsens bedömning har det inte varit nödvändigt att kopiera upp samtliga skrivelser som avser planförslaget till samtliga fullmäktigeledamöter.

Slutsatser

Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen att den nya detaljplanen inte kan anses medföra sådana olägenheter för de klagande att den skall upphävas. Överklagandena skall därför avslås.

Hur man överklagar

Se bilaga (formulär 118, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)

2005-06-17

sid 7
403-3618-05 m fl

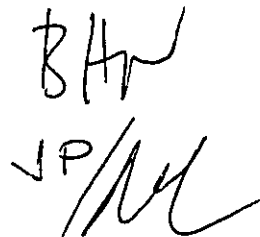
I detta beslut har förutom undertecknade länsantikvarien Bengt Häger och biträdande länsarkitekten Jan Persson deltagit.



Bo Hultström
Chefsjurist



Magnus Lindskog
Länsassessor



Sändlista:

- ✓Bo Svensson, Kvarngatan 1, 590 40 KISA + dk
- Rainer Strobach, Kvarngatan 2, 590 40 KISA + dk
- Tore Engdahl, Axhult, 590 40 KISA + dk
- ✓Matte Lignell, Kvarngatan 7, 590 40 KISA + dk
- ✓Kalman Bodjo, Kvarngatan 9, 590 40 KISA + dk
- ✓Kenneth Magdesjö, Kvarngatan 11, 590 40 KISA + dk
- Michael Waldenby, Storgatan 39, 590 40 KISA + dk
- ✓Egon Pettersson, Kärleksstigen 7, 590 40 KISA + dk
- Anna-Klara Forthmeijer Westerdahl, Vretagården, 590 76 VRETA KLOSTER + dk
- ✓Stiftelsen Kindahus, Box 113, 590 40 KISA + dk
- Kommunstyrelsen, Kinda kommun, 590 40 KISA

Kopia till:
diariepärm
3 öex

Ink 2006 -07- 11

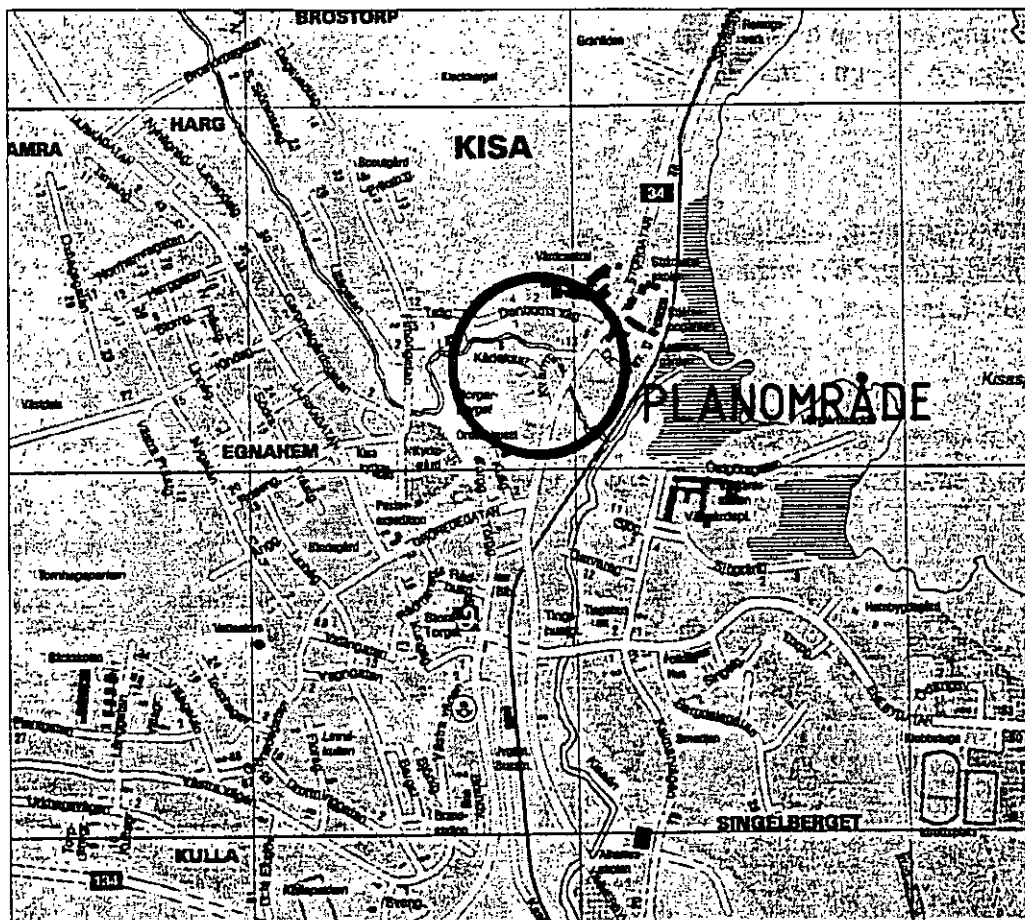
Dnr... E06401

DETALJPLAN

Område vid KÄRLEKSSTIGEN I KISA, KINDA KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

Upprättad i december 2002 av Börje Mathiasson Arkitektkontor AB
 Reviderad i augusti 2003 av Börje Mathiasson Arkitektkontor AB
 Reviderad (omarbetad) i juni 2004 av Thomas Fehling, Primavisa AB
 Reviderad i december 2004 av Thomas Fehling, Primavisa AB

ANTAGANDEHANDLING



Godkännande: MBR-nämnden 2004-12-14 § 196

Antagande: Kommunfullmäktige 2005-01-31 § 4

Laga kraft: Regeringen 2006-05-18

Till antagandehandlingarna hör:

- ☐ Plankarta med bestämmelser
- ☐ Denna planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Utlåtande 2003-08-28
- ☐ Ställningstagande 2004-09-02
- ☐ Utlåtande 2004-12-14

PLANBESKRIVNING

Regleringen av denna detaljplan sker med hjälp av plan- och bygglagen (PBL), och omfattar de på tillhörande plankarta angivna bestämmelserna.

Därutöver finns i PBL generella bestämmelser som skall iakttas vid byggande.

1. HANDLINGAR

Detaljplanen omfattas av laga karta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planförslaget hör dessutom denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, utlåtande 2003-08-28, ställningstagande 2004-09-02 samt utlåtande 2004-12-14.

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1. Syfte

Syftet med detaljplanen är att anpassa planen till befintliga förhållanden och underlätta bygglovprövning. Det föreligger stora skillnader mellan gällande planer och de verkliga förhållandena. Planerna har inte genomförts vare sig genom föreslagen nybyggnad eller genom fastighetsbildning.

Rådande förhållanden innebär bl a att områdets bebyggelse med stenvalvsbron Kättbron har ett samlat högt kulturhistoriskt värde och miljövärde inom området.

Planen ska därför innehålla bestämmelser som reglerar bevarande och varsamhet i framtida förändringar i bebyggelse- och trafikmiljön.

Ett annat syfte är att förbereda för planerade förändringar i trafikmiljön utmed riksväg 34 i östra delen av området.

2.2. Huvuddrag

Planens huvuddrag är att se över och justera gällande byggrätter med hänsyn till rådande och framtida markanvändning samt behov av bevarande och varsamhet.

I samband därmed görs vissa justeringar mellan allmän platsmark och kvartersmark.

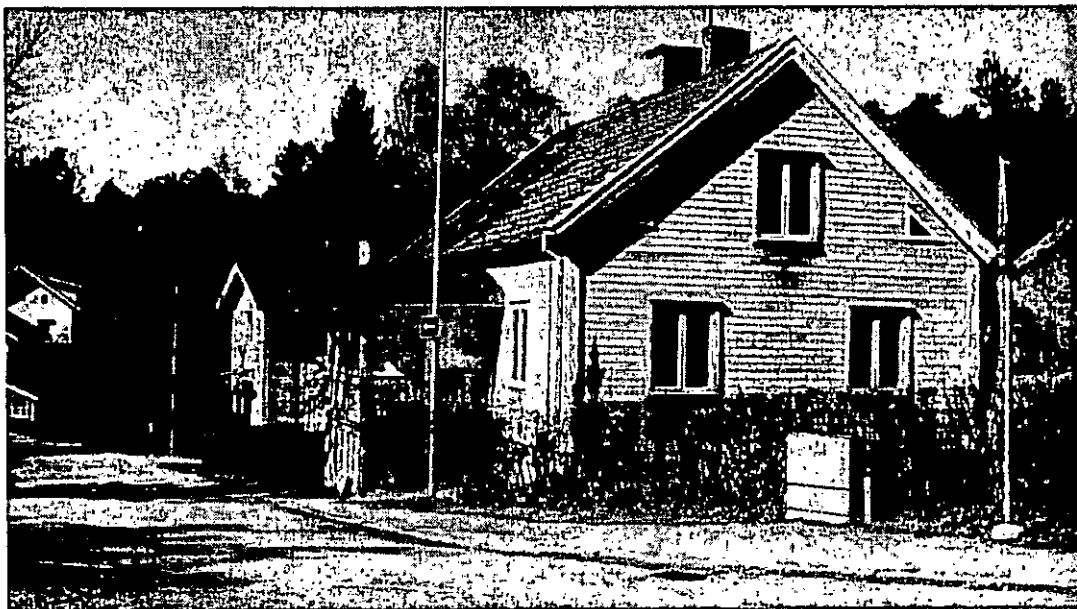
2.3. Planens upprättande

Detaljplanen har ursprungligen upprättats av Börje Mathiasson Arkitektkontor AB i Linköping i samråd med stadsarkitekt Thomas Fehling och byggnadsinspektör Veine Kederstedt och övriga berörda kommunala tjänstemän. Planen reviderades första gången i augusti 2003, men fördes då inte vidare till antagande, eftersom framförda erinringar från berörda fastighetsägare inom planområdet i så hög grad skiljde sig från i planen föreslagna bestämmelser och åtgärder, att ett fullföljande av planen bedömdes mindre meningsfullt och med säkerhet skulle innebära överklaganden och domstolsprocesser, som inte skulle gagna vare sig kommunen eller de enskilda fastighetsägarna. Nu föreliggande revidering innebär en relativt omfattande omarbetning, som på kommunens uppdrag utförs av Primavisa AB genom stadsarkitekten Thomas Fehling. Det reviderade förslaget erfordrar ny utställning, vilket kommer att verkställas.

3. PLANDATA

3.1. Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom centrala Kisa omedelbart väster om allmänna vägen nr 34 och cirka 400 m norr om Stora torget.



Området sett från riksvägen

3.2. Areal

Planområdet omfattar cirka 4 hektar.

3.3. Markägförhållanden

Huvuddelen av planområdet ägs av olika privata fastighetsägare. Kommunen äger större delen av den allmänna platsmarken. En mindre del ägs av privata fastighetsägare, t ex på grund av att fastighetsbildning ej har skett enligt planen.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1. Översiktliga planer

Översiktsplan för Kisa kommun har antagits 1990-06-25.

Översiktsplanen anger för planområdet att pågående markanvändning fortgår.

I det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan för Kisa har konstaterats att området har sådana kultur- och miljövärden att dessa bör säkerställas i en detaljplan.

4.2. Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom planområdet gäller följande detaljplaner enligt kommunens förteckning:

Nr 2	fastställd 1941-01-24	markanvändning för park, bostäder mm
Nr 8	fastställd 1953-12-18	markanvändning för bostäder mm
Nr 18	fastställd 1958-10-04	markanvändning för bostäder mm
Nr 23	fastställd 1961-05-16	markanvändning för bostäder

Genomförandetiden för ovanstående planer har gått ut.

Generellt förekommer en stor avvikelse mellan byggrätter och bebyggelse.

Utanför planområdet gäller följande detaljplaner enligt kommunens förteckning

Nr 19	fastställd 1960-06-30	markanvändning för park, bostäder mm
Nr 73	laga kraft 1987-10-21	markanvändning för bostäder
Nr 86	laga kraft 1994-06-28	markanvändning för bostäder

4.3. Program för planområdet

Något särskilt program för planområdet har ej upprättats.

Miljö-, bygg och räddningsnämndens beslut 1999-06-15 att ändra detaljplanen utgör en form av program för planområdet.

Med hänsyn till rådande förhållanden och kommunens ambitioner i beslutet att ändra detaljplanen anses planprogram inte nödvändigt.

4.4. Kommunala beslut i övrigt

Miljö-, bygg och räddningsnämnden har 1999-06-15 beslutat att ändra detaljplanen för området Kvarngatan – Kärleksstigen.

Nämnden noterar att Kärleksstigen, Kvarngatan och området runt platsen för den gamla kvarnen är ett av de områden som är mest bevarandevärda i Kisa. Olika förhållanden har aktualiserat en översyn av gällande detaljplan, bl a önskemål om fastighetsbildning. Detta går inte att göra enligt gällande plan.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1. Natur

MARK

Marken inom planområdet är starkt kuperad kring Lillån, närmast Borgarberget samt i en utlöpare av Borgarberget i södra delen av planområdet.

Ån har skurit en ravin med varierande djup och bredd inom den norra och östra delen av planområdet.

Borgarberget utgör en brant markerad fond mot planområdets västra gräns. Delar av berget eller dess bas ingår i västra delen av planområdets trädgårdar. Här sluttar marken från väster mot öster.

I söder avgränsas planområdet av en starkt kuperad bergklack som når ända fram till riksvägen.

Området sluttar i övrigt svagt från norr mot söder.

VEGETATION

I åravinen har etablerats ett rikt lövträdsbestånd och enstaka inslag av gran.

Inom den östra delen av planområdet förekommer ekar och tallar kring bäcken och inom den allmänna platsmarken närmast riksvägen.

I övrigt förekommer fruktträd, lövträd, buskar och örter inom trädgårdarna.

Med undantag av förekommande granar bör träden kring ån samt vid den allmänna platsmarken vid riksvägen bevaras. Parkmarken föreslås skyddas mot buller från riksvägen med en 80 cm hög mur av natursten.



Lillåns ravin sett från väster

5.2. Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena innebär berg i dagen inom södra delen av planområdet.

I övrigt består marken av varierande grundförhållanden.

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts. Avsikten är att en geoteknisk utredning ska göras för del av Kisa 13:46, för att visa att risk för skred eller ras inte föreligger, innan bygglov meddelas. Projektering och byggande bör föregås av en geoteknisk undersökning. Därvid bör även radonförekomsten dokumenteras.

5.3. Fornlämningar

Inom området finns en registrerad fornlämning nr 58, en äldre valvbro, Kättbron. Det är den bro som idag bär biltrafik på Kvarngatan.

I anslutning till området finns en registrerad fornlämning nr 5, Borgarbergets fornborg. Denna berörs av planområdets västra del, där markingrepp kräver länsstyrelsens tillstånd.

Om fornlämningar påträffas under schaktarbete skall kontakt omedelbart tas med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

5.4. Bebyggelseområden

Områdets bebyggelse utgör en välbevarad del av det äldre Kisa.

Markanvändningen domineras av bostäder. Små äldre bostadshus med fasader av puts eller panel dominerar inom området. Modern hyreshusbebyggelse förekommer i norra delen.

Verksamheter förekommer inom områdets västra del.

Under rubriken KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE nedan, redovisas byggnadernas ålder, användning, utseende mm.

BOSTÄDER

Inom kv. Spättan 1 i norra delen av området finns två tvåvånings flerbostadshus som ägs av det kommunala bostadsbolaget, Stiftelsen Kindahus.

Inom kv. Koljan 5 finns ett större bostadshus

Inom kv. Harren, Laxen, Mörten samt Kisa 12:1, 13:45 och 13:53 finns flera mindre och mellanstora enbostadshus av äldre karaktär.

Inom kv. Laxen och Mörten finns två relativt nya enbostadshus.

Detaljplanens huvudsakliga markanvändning föreslås bli bostadsändamål.

Om industriverksamheten inom Laxen 5, 6 och 12 minskas eller upphör, kan sammanlagt högst två nya bostäder uppföras här. En ny bostad kan uppföras inom del av Kisa 13:46.

Planförslaget innebär i övrigt att byggrätter justeras enligt befintliga förhållanden.

Möjligheter att bygga till vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader på sätt som inte förvanskar deras kulturhistoriska värde eller som passar in i tomtförhållandena är mycket begränsade och har därför inte föreslagits i planen.

För några tidigare bebyggda och nu avrivna tomter föreslås i några fall möjlighet att uppföra mindre komplementbyggnader.

ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE

Inom kv. Laxen 5 och 12 förekommer verksamhet av småindustri- eller hantverkskaraktär.

Områdets äldre karaktär stärks av den ursprungliga hantverksbebyggelsen.

Beträffande framtida markanvändning bör man särskilt uppmärksamma och pröva inslaget av småindustri- och hantverkskaraktär i förhållande till befintliga bostäder med hänsyn till eventuella störningar.

Markanvändning för pågående, icke störande hantverk och småindustri föreslås befastas i detaljplanen. Befintlig småindustri bör därför kunna vara kvar inom området och ges viss expansionsmöjlighet.

En planbeteckning för småindustri, hantverk, kontor och serviceföretag föreslås i området för de fastigheter där verksamheter förekommer idag. Verksamheterna får dock inte vara störande för omgivningen.

OFFENTLIG SERVICE

Offentlig service finns inom centrala Kisa runt omkring planområdet.

Vårdcentralen finns omedelbart norr om området.

Lågstadieskola med fritidshem finns omedelbart öster om området.

Övrig offentlig service finns söder om planområdet inom Kisa centrum och i anslutning till centrum.

KOMMERSIELL SERVICE

Kommersiell service finns i allt väsentligt inom Kisa centrum, cirka 400 m söder om planområdet.

TILLGÄNGLIGHET

Området har i delar relativt goda förutsättningar att uppnå en fullgod tillgänglighet för rörelsehindrade. Byggnaderna är i allmänhet belägna inom relativt plan mark.

Undantag utgör de bostäder som är belägna i anslutningen till åravinen inom den östra delen av planområdet där tillfartsvägar kan ha för brant lutning för rullstolstrafik.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Området innehåller en stor andel kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Länsmuseet har 1976 utfört en inventering av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom de centrala delarna av Kisa.

Ur denna citeras i kursiv stil beskrivning och värdeomdömen för bebyggelsen 1976.

Understruket inom parentes anges dagens utseende, dvs de förändringar som skett sedan 1976.

Skillnaden visar att en minskning av det kulturhistoriska värdet generellt har skett sedan inventeringen gjordes. Åtgärder som byte av takmaterial från lertegel till betongtakpannor eller korrugerad plåt, fönsterbyte från traditionella fönster till pivåhängda fönster, ersättning av profilerade vindskivor till släta skivor, mm har medfört en gradvis förvanskning av vissa byggnader.

Området kring Lillån och Kättbron.

Till Lillåns dalgång och vid den gamla landsvägen har förlagts några verksamheter och som komplement till dessa en till synes oordnad småhusbebyggelse. Området får sin karaktär dels av naturen, dels av några enskilda byggnader.

Kvarnen med sin bostadsdel, byggd på 1870-talet, ligger i västra delen. (Numera riven). En verkstadsbyggnad i timmer med bostadshus från 1890 utgör ett annat exempel på 1800-talets småindustri.

I nordost ligger en samling hus på slutningen mot ån. De utgör ett fint exempel på bostäder från mitten och senare delen av 1800-talet.

Dessutom utgör stenvälsbron, Kättbron, ett värdefullt miljöelement. I området ligger två större bostadshus från samma tid.

Miljön i området bör klassas som värdefull. Byggnadernas karaktär får inte förvanskas.

Harren 1 (nuvarande Harren 7), Åhagen.

Kulturhistoriskt värde B

Byggnadsår 1850. Bostadshus av reveterat trä i en våning med vindsvåning.

Sockelvåning i slätputsad, delvis fogstrukna betongblock. Fasaden i gul spritputs med beige slätputsade omfattningar och hörnlistor.

Spröjsade tvålufts-fönster (pivåhängda fönster utan fasta spröjs). Femsidiga spröjsade gavelfönster.

Profilerade taktassar, veranda med lövsågerier och fasade stolpar.

(Sadeltak med täckning av betongtakpannor.)

(Uthus har reveterad fasad i en svag gul kulör. Tvåkupiga lertegelpannor. Äldre fönster med fast mittpost. Byggnadens bottenbjälklag är under gatans nivå.)

Harren 1 (nuvarande Harren 7), Åhagen, envånings byggnad på kallmurad källare, riven.

Harren 6, Katrinedal, hus A.

Kulturhistoriskt värde B

Byggnadsår 1850, ombyggt 1900, 1943, reveterat efter 1949. Bostadshus i en våning med vindsvåning och källare.

Gråputsad sockel och fasad av ljusgrön mönsterriven puts (idag grå).

Spröjsade tvåluftsfnster med röda bågar och gröna lufter (vita bågar och spröjs).

Sadeltak med tvåkupigt lertegel och profilerade taktassar. Nedre vindskida och takfalsbrädor är profilerade (ej profilerade). Skorsten har utkragat krön.

Tillbyggnad i norr och söder.

Harren 6, Katrinedal, hus B.

Kulturhistoriskt värde B.

Byggnadsår 1890, östra delen.

Bostadshus i en våning, byggt i etapper i slutningen mot Lillån.

Östra delen har profilerad fasspontpanel på förvandring. Västra delen har fasspontpanel som är liggande och stående i gavelröset.

Trapptorn med svängt plåttak och svarvad knopp i vitt (gult).

Sadeltak över båda delarna i enkupigt lertegel (bruna betongtakpannor).

Tillbyggd uthusdel mot norr med stående fasspontpanel och med pulpettak med tvåkupigt lertegel.



Bebyggelsen inom Harren 6, Koljan 7 (Kisa 13:45) och Spättan 1

Kisa 13:46 (Laxen 11), tillhörigt f d Kisa kvarn.

Kulturhistoriskt värde B.

Byggnadsår 1866, ombyggt 1952.

Bostadshus i en våning med vindsvåning.

Sockel i grov grå spritputs och fasad i rosa spritputs.

Kopplade vita tvåluftsfnster.

Veranda med utsågade detaljer.

Sadeltak med tvåkupigt lertegel, takfnster och plåtinklädd skorsten.

Uthus med betongsockel, och fasad av rödmålad locklistpanel.

Sadeltak med täckning av röd plåt.

Kisa 13:46 (Harren 4), f d Kisa kvarn, kvarnbyggnaden (numera riven).

Koljan 5, Hälltorp, (uppdatering saknas).

Kulturhistoriskt värde B

Byggnadsår 1876 - 1878

Reveterat bostadshus i två våningar och vind.

Grå spritputsad sockel.

Vita spritputsade fasader med släta hörnlisener och fönsteromfattningar. Kraftigt utskjutande trätaklist som går en bit in på gavlarna.

Nya enkeldörrar med överfönster, komponerade efter de gamla pardörrarna, insatta 1952.

Källardörr av liggande fasspontpanel.

Spröjsade och kopplade tvåluftsfönster, insatta vid ombyggnad 1952. Vinds- och källarfönster kryssspröjsade.

Sadeltak med tvåkupigt tegel, två skorstenar med utkränging.



Huvudbyggnaden inom Koljan 5 sett från riksvägen

Koljan 7, hus A, Kjellertzberg (uppdatering saknas).

Kulturhistoriskt värde B

Byggnadsår 1880 enligt Sveriges bebyggelse.

1½-vånings bostadshus i trä med mittenparti i två våningar.

Souterrängvåning i gul spritputs, vita knutbräden, sockel i kvaderhuggen granit.

Fasaden i liggande bred ljusgul fasspontpanel, vita knutbräden och vita släta foder.

Spröjsade bruna tvåluftsfönster, delvis profilerade fönsterfoder i souterrängvåning.

Bruna glasade och överspikade dörrar. Källardörr i norr av fasspontpanel.

Profilerade takstolar och vindskidor med samma profil. Sadeltak med tvåkupigt tegel. En kraftig skorsten med avfasade kanter och profilerade krön. Mittrisaliten troligen tillbyggd liksom femsidigt trapphus i öster. Spröjsade enluftsfönster. Plåttak.

Koljan 7, hus B, Kjellertzberg, (uppdatering saknas).

Kulturhistoriskt värde B.

Byggnadsår 1890 enligt Sveriges bebyggelse.

Rödfärgat trähus i en våning, bostadshus med snickarbod i sluttning på souterrängvåning. Sockel i stor kvaderhuggen granit. Souterrängvåning med smal lockpanel, fasad i övrigt enkel fasspontpanel med vita släta knutbräden och foder.

Souterrängvåning med dörrar av stående bräden, i övrigt av bred fasspontpanel.

Vita tvåluftsfönster. Små femsidiga spröjsade gavelfönster.

Sadeltak med profilerade vindskidor, tvåkupigt tegel. Skorsten med profilerat krön, plåt.

Åt norr tillbyggd uthusdel i stående bräden med pulpettak av tvåkupigt tegel.

Koljan 8 (Kisa 12:1), Kjellertzberg, hus A, (uppdatering saknas).

Kulturhistoriskt värde A.

Byggnaden finns på kartor från 1850 och 1862. Byggnadsår 1875 enligt Sveriges bebyggelse.

Bostadshus i reveterat trä, en våning med vindsvåning.

Sockel av stora huggna granitblock.

Fasad i gulvit spritputs med vita knutbräden och fönsteromfattningar med lister från sockel till tak. Trätaklist som går in på gaveln.

Tvåluftsfönster med foder med avfasade hörn.

Farstukvist i trä med blåmålat räcke och pardörrar av liggande fasspontpanel.

Sadeltak av tvåkupigt tegel. Skorsten av bredställt tegel med utkragade hörn.

Koljan 8 (Kisa 12:1), hus C m fl uthus, ett är hopbyggt med Koljan 9, (uppdatering saknas).

Kulturhistoriskt värde B.

Två uthusbyggnader i lockpanel med okantade bräden, två svarta dörrar, en av stående bräden, den andra av breda liggande fasspontpanel. Pulpettak med papptak.

Uthus högre upp på berget i bred locklistpanel med pulpettak. 3 svarta dörrar av stående breda plankor, spröjsat fönster.

Koljan 9 (Kisa 12:1), hus B, (uppdatering saknas).

Kulturhistoriskt värde B.

Byggnadsår 1850 enligt Sveriges bebyggelse.

Bostadsfastighet i en våning med vindsvåning.

Sockel grovt spritputsad.

Fasaden i gul liggande enkel fasspontpanel, gula knutbräden.

Vita enkla fönsterfoder, tvåluftsfönster, bruna bågar.

Veranda med lövsågerier, gulvit, på grå träsockel, fasad underveranda i gulvit pärlspont.

Sadeltak med tvåkupigt tegel, ny skorsten. Verandan har svart plåttak.

Farstukvist i norr med dörr med spröjsade rutor.

Laxen 3 och 4, Berggården.

Kulturhistoriskt värde saknas.

Byggnadsår 1935, tillbyggnad 1955.

Bostadshus av sten i två våningar med ljusgul slätputs.

Sadeltak med tvåkupigt tegel.

På tomten finns ett skjul för gjuteriet i rödfärgad locklistpanel med tak av korrugerad plåt (saknas).

Laxen 5 och 6, Ådala, hus A.*Kulturhistoriskt värde B.**Byggnadsår 1890, moderniserat 1946. Bostadshus i 1½ våning.**Sockel av stora huggna granitblock och fasader av rosa (gul) spritputs med släta vita knutar.**Spröjsade tvåluftsfönster. Vit veranda med lövsågerier.**Sadeltak av tvåkupigt lertegel (betongtakpannor). Kraftigt utskjutande tak med profilerade taktassar.**Två mönstermurade skorstenar.**Bostadshuset inom Laxen 5 och 6 sett från Kärleksstigen***Laxen 5 och 6, Kisa Mekaniska Verkstad, hus B.***Kulturhistoriskt värde B.**Byggnadsår 1890.**Verkstadsbyggnad i rödfärgad timmer i två våningar med vind.**Liggande och stående timmer i bottenvåning. Gavelspetsar med stående spontad panel med sågade spetsar.**Spröjsade fönster i 1, 2 och 3 lugter.**Sadeltak med tvåkupigt lertegel (korrugerad plåt) med profilerade taktassar och skorstenar.***Laxen 6, Kisa Mekaniska Verkstad, hus C.***Kulturhistoriskt värde B.**Byggnadsår okänt.**Uthus med hög källare av stora huggna granitblock och överliggande parti i fasspontpanel.**Övervåning av stående plank. Spröjsade fönster.**Sadeltak av med tvåkupigt lertegel (korrugerad plåt).**Tillbyggnad och garage med sammanbyggd del i betong med hus B.***Laxen 5, Kisa Mekaniska Verkstad, hus D (även Laxen 12, hus B).***Kulturhistoriskt värde saknas.**Byggnadsår okänt.**Gjuteri med gjuten sockel i granitblock.**Rosa spritputs. Stora välvda järnspröjsade fönster (samt träfönster med fasta mittposter).**Tak av korrugerad plåt.*

Laxen 5, Kisa Mekaniska Verkstad, hus E.

Kulturhistoriskt värde saknas.

Byggnadsår okänt.

Uthus, f.d bostadshus med fasad av liggande rödfärgade spontade bräder.

Snett sadeltak med tvåkupigt lertegel och pulpettak av plåt.

Laxen 12, Uthus finns kvar enligt nedan.

Kulturhistoriskt värde saknas.

Byggnadsår omkring 1900.

Uthus i en våning med vind.

Sockel av kallmurade granitblock (cementerad sockel).

Fasader av liggande gul fasspontpanel och gavelröste med stående panel.

Tvåluftsfönster med hörnbeslag (hörnbeslag saknas), krysspröjsat överfönster i gavelröste.

Sadeltak med tvåkupigt lertegel (korrugerad plåt) samt profilerade taktassar.

Mörten 1 (2), Fridensborg, hus A.

Kulturhistoriskt värde B.

Byggt 1850, ombyggt 1937.

Bostadshus i två våningar (en våning) med vindsvåning.

Grå spritputsad sockel, liggande grå (gul) profilerad fasspontpanel

Sadeltak med enkupigt (platt) lertegel.

Mörten 1, Fridensborg, hus B.

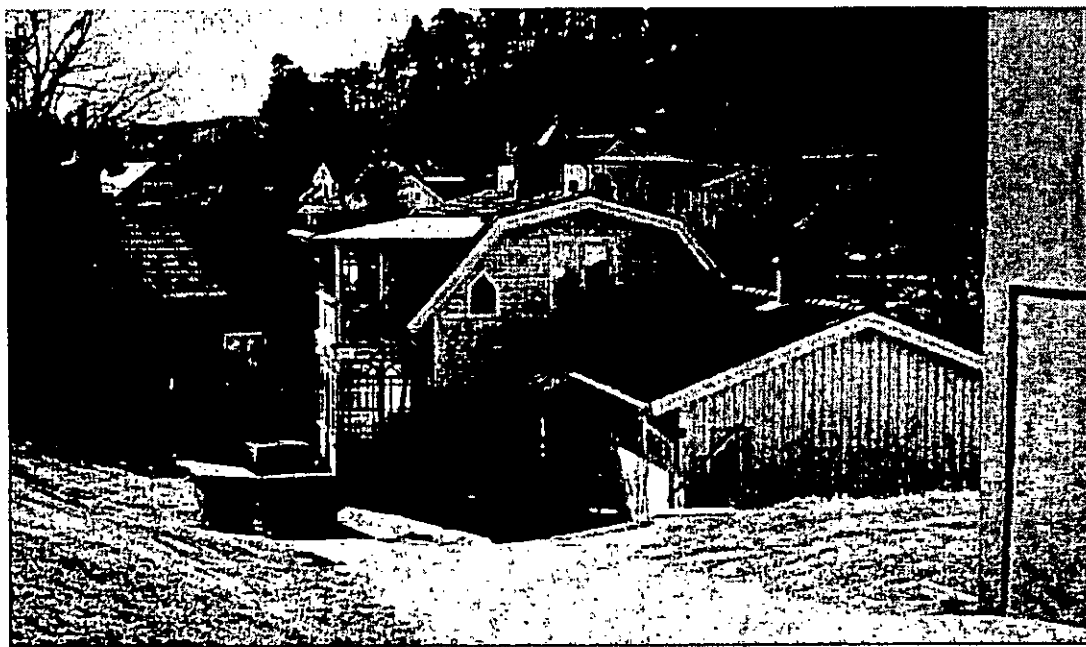
Saknar kulturhistoriskt värde.

Byggnadsår 1968.

Bostadshus i 1½ plan med lägre kantorsdel.

Sockel av rödbrun slätputs och fasader av vit kalksandsten och trä.

Sadeltak täckt med svart eternit.



Det äldre bostadshuset inom Spättan 1

Spättan 1*Kulturhistoriskt värde B.**Byggnadsår 1893 enligt Sveriges bebyggelse.**Bostadshus i 1½ plan med stomme av liggande timmer och källare av huggen granit.**Gulmålad timmerkonstruktion med vita knutbrädor. Brutet tak med tvåkupigt tegel.**Profilerade takstolar. Skorsten med avfasade hörn och utkragat krön.**Spröjsade, ljusgröna tvåluftsfönster, gavelfönster femsidiga med spröjsade rutor (vita fönster).**Tvåvånings glasveranda i öster, gula fyllningar, vita lister. Ljusgröna spröjsade rutor mellan vita stolpar med avfasade hörn, plåttak (mörkgröna fönster).**(En senare tillbyggnad mot norr har stående träpanel i en svagt gul kulör.)***Förslag till planbestämmelser**

För att till gagn för fastighetsägarna underlätta framtida bygglovgivning med sikte på att bibehålla områdets och bebyggelsens kulturhistoriska värde föreslås följande bestämmelser, som nedan citeras från plankartan:

Värdefulla byggnader och områden

Området omfattas av 3 kap. 12 § PBL.

Stor hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön vid utformning av anläggningar och byggnader. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

q₁ Byggnaden får inte rivas.

q₂ Stenbro skall bevaras till utseende och läge.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

Byggnader med kulturhistoriskt värde har på plankartan betecknats med k.

Om ändring av befintlig byggnad inom med k betecknat område utföres ska varsamhet eftersträvas så att:

- Fasadytor av puts eller träpanel liksom murade granitsocklar kan bibehållas.
- Yttertak av rött lertegel eller plan falsad plåt kan bibehållas.
- Lister, friser och dekordetaljer på fasader kan bibehållas.
- Undersidor av taksprång och takstolstassar kan bibehållas.
- Fönster och övriga snickerier utföres täckmålade.
- Fönster bibehålles eller ersätts med fönster lika befintliga med samma luftindelning, samma dimensioner på karmar respektive bågar, samma hängning av bågar och med utanpåliggande spröjs, där sådana erfordras.

Skyddsbestämmelsen q₁ innebärande förbud mot rivning har endast använts för den byggnad, som i läns museets inventering åsatts kulturvärde A, nämligen Koljan 8 (Kisa 12:1), hus A.

Samtliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader (kulturvärde A och B) har på kartan avgränsats med snäva byggrätter, huvudsakligen överensstämmande med bebyggelsens nuvarande utseende, och betecknats med varsamhetsbestämmelsen k enligt ovan. Bestämmelserna om varsamhet har medvetet utformats på ett sätt som förhoppningsvis kan leda till förståelse och acceptans från berörda fastighetsägare.

Inledningsvis anges att området omfattas av 3 kap. 12 § PBL innebärande bl a att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär samt att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Detta i kombination med föreslagna begränsade byggrätter och varsamhetsbestämmelser samt detaljplanens informativa uppgift bedöms innebära ett avsevärt skydd mot eventuell framtida förvanskning av den kulturhistoriska bebyggelsen.

Trots att det nu aktuella planförslaget inte har utnyttjat möjligheten att använda skyddsbestämmelser i så stor omfattning bör det likväl kunna utgöra ett bra underlag för Miljö- bygg- och räddningsnämnden att i samband med kommande bygglovgivning tillse, att områdets kulturhistoriska värde inte går förlorat.

SKYDDSRUM

Kisa utgör inte skyddsrumsort. Området saknar skyddsrum.

5.5. Friytor

LEK OCH REKREATION

Den allmänna platsmarken inom östra delen av området rymmer möjlighet till viss lek och rekreation.

Området kring bäcken utgör en naturlig rekreationsmiljö, trots att den är relativt svårtillgängligt. I övrigt finns lekmöjligheter och rekreationsytor inom trädgårdarna.

5.6. Naturmiljö

Lillån utgör tillsammans med omgivande vegetation en värdefull naturmiljö.

I det naturvårdsprogram som kommunen gjort klassas bäcken i detta avsnitt som naturvärde av klass II och III. Dessa värden kommer att bestå om bäcken ej utsätts för utsläpp samt om vegetationen intill bäcken bevaras. Viss rensning kan emellertid behövas för att området inte ska se alltför ovårdat ut och särskilt beträffande vegetation som kan ha skadlig inverkan på Kättbron och flödet i ån.

5.7. Vattenområden

Lillån rinner genom norra och östra delen av planområdet.

Ån har stor betydelse för upplevelsen av naturområdet och som rekreationsmiljö.

En del av Lillån är belägen inom privatägd mark (del av Kisa 13:45 (Koljan 7)) som i gällande plan utgör allmän platsmark. Den del av fastigheten Kisa 13:45 som är belägen söder om Lillån föreslås i planen omvandlas till kvartersmark utan byggrätt.

Ån föreslås erhålla en planbestämmelse som säkerställer åns lopp och omfattning.

5.8. Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

Riksväg 34 finns inom östra delen av planområdet. Motiv för att riksvägen ingår i området är de fartbegränsande och säkerhetshöjande åtgärder som planeras inom området.

Hastigheten på riksvägen omedelbart norr om planområdet är numera högst 30 km/tim.

Ett antal säkerhetshöjande åtgärder kommer att genomföras inom riksvägen. Vägsektionen kommer samtidigt p g a den planerade gång- och cykelvägen att minskas från nuvarande cirka 9 meter till 7 meter.



Stenvalvsbron Kättbron

Vägverket har i en nyligen gjord förstudie diskuterat följande åtgärder för riksvägen.

- En ny gång- och cykelväg byggs utmed riksvägen.
- Riksvägen kommer att rätas ut till en rakare sträckning inom planområdet.
- Bullerdämpande åtgärder föreslås för bostadshusen inom Kisa 12:1, kv. Koljan 5, Laxen 5 och 6 samt inom Mörten 1.

Kvarngatan har nyligen enkelriktats med tillfart från Riksvägen i norr. Planförslaget reglerar hur trafik ska ske på del av Kvarngatan, speciellt på Kättbron. Kättbron bedöms inte tåla biltrafik med hänsyn till dess hållfasthet. Av detta skäl har utrymme för en vändplats reserverats omedelbart öster om Kättbron. Vändplatsens mått tillåter vändning utan backning för personbil men inte för lastbil. Framtida trafik på Kvarngatan föreslås regleras i lokala trafikföreskrifter. Eventuellt behöver inte vändplatsen byggas ut.

En gång- och cykelväg finns i nordvästra delen av planområdet i förlängningen av Kärleksstigen. Vägen fortsätter som gångväg in till friluftsområdet kring Borgarberget samt som gång- och cykelväg till Danboms väg norr om området. Den utgör därvid en passage med bro över åravinen. Gränsen mellan gc-vägen och Kärleksstigen regleras i planen.

En ny gång- och cykelväg kommer att anläggas på den västra sidan utmed riksväg 34.

Inom den del av Kvarngatan som avser Kättbron och delarna närmast Kättbron föreslås en planbestämmelse för enbart gång- och cykeltrafik. Detta görs då bron har alltför låg hållfasthet för att trafikerats av bilar.

Mopedtrafik hänvisas till gatunätet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Befintliga busshållplatser finns utmed riksvägen cirka 100 meter norr om området. I samband med att riksvägen görs säkrare kommer en ny bussficka att anläggas även på den östra sidan.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Parkering ska anordnas i skälig utsträckning på den egna tomten eller i dess närhet.

Området och dess fastigheter bedöms ha goda förutsättningar att lösa parkeringsbehovet.

En parkeringsplats anordnas på allmän platsmark, på den vändplats som avslutar Kärleksstigen.

Parkeringen inom Spättan 1 utökas i dess västra del genom markköp.

Bygglov krävs inte för anordnande av parkering inom områden som i planen betecknats "parkering".

Tillfarten till enbostadshuset på Spättan 1 föreslås även i fortsättningen ske över Spättan 1 och till Danboms väg. Skulle enbostadshuset med omgivande tomt i framtiden komma att bilda en egen fastighet, föreslås att utfarten säkras genom bildande av ett servitut.

Tillfart till uthuset inom Kisa 13:46 föreslås ske delvis på gång- och cykelvägen utmed fastigheten.

I syfte att öka trafiksäkerheten utmed riksväg 34 kommer utfartsförbud att råda inom planområdet mot riksvägen med undantag för befintliga gatuanslutningar för Kvarngatan och Kärleksstigen.

5.9. Miljö, hälsa och säkerhet

Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats beroende på att förslaget inte bedöms innebära några betydande miljökonsekvenser inom planområdet eller i dess omgivning.

Planområdet berörs av trafikbuller från riksväg 34.

Påverkan innebär att den ekvivalenta ljudnivån för utomhusbuller 55 dBA överstiges för flera fastigheter inom området. Möjligheterna att anordna bullerskyddade uteplatser genom t ex bullerdämpande plank bör utredas inom ramen för de föreslagna trafiksäkerhetsåtgärderna.

För flera fastigheter överstiges dessutom tillåtna maximinivåer nattetid, främst beroende på en hög andel tung trafik på riksvägen.

Åtgärder måste därför vidtas för att minska bullret inom området. Sådana åtgärder kan vara att uppföra bullerdämpande plank och insätta bullerdämpande fönster. Dessutom föreslås att en 80 cm hög mur av natursten muras i gränsen mellan parken och riksvägen i syfte att minska bullerpåverkan från riksvägen in i parken. Dessa åtgärder beräknas ske kontinuerligt och i samband med att Vägverket genomför miljöförbättrande åtgärder utmed riksvägen.

De bostadshus som utpekats vara i behov av åtgärder inom planområdet finns inom fastigheterna Kisa 12:1, Koljan 5, Laxen 5 och 6 samt Mörten 1 och 2.

Den beräknade trafikökningen fram till år 2010 beräknas öka bullernivåerna inom området med mellan 0,5 och 1 dBA. Denna ökning ligger inom ett så begränsat intervall att en människa inte kan uppfatta den med sin hörsel.

Problem för de närboende orsakade av vibrationer bedömes ej öka förutsatt att vägunderhållet inte försämras ytterligare.

Planförslaget innehåller en bestämmelse om högsta nivåer för påverkan av trafikbuller.

Buller och utsläpp från småindustri och hantverk bedöms kunna hållas inom föreskrivna värden. Planförslaget innehåller en bestämmelse om att hantverk och småindustri ej får störa närboende.

5.10. Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Vattenförsörjning sker via ledningar från Danboms väg till ledningar i Kärleksstigen, Kvarngatan samt via allmän platsmark.

Ett u-område föreslås inom Harren nr 7.

Dagvattenledningar mynnar generellt mot Lillån.

Lokalt omhändertagande av dagvattnet bör öka så att dagvatten kan infiltreras och fördröjas inom området i högre utsträckning än idag innan det når Lillån.

Spillvattenledningar är idag belägna i Kärleksstigen, på allmän platsmark samt på privat mark.

U-områden föreslås inom Harren 5 och 7, Kisa 13:45 och 13:53 samt inom Mörten 1.

VÄRME

Bebyggelsen inom planområdet uppvärms med lokala energikällor.

Någon anslutning till fjärrvärme planeras inte f n.

EL

Elkablar finns i Kvarngatan, Kärleksstigen samt inom kvartersmark.

U-områden föreslås inom Laxen 3 och Kisa 13:45.

Planförslaget föranleder inte någon utbyggnad av el-nätet.

TELE

Teleledningar finns i Riksvägen, Kvarngatan och Kärleksstigen samt inom kvartersmark.

U-områden föreslås inom Laxen 4 och 5.

AVFALL

Inom respektive fastighet planeras för lokal källsortering av avfall.

Någon central uppsamlingsplats planeras inte inom området.

Då tung trafik inte kan använda Kättbron, får ev. sophämtning acceptera längre gångavstånd.

5.12. Administrativa frågor

Administrativa frågor behandlas i huvudsak i genomförandebeskrivningen.

REVIDERINGAR

Revidering augusti 2003

Efter utställning i mars 2003 har planen reviderats i ett antal punkter, som redovisades i ett utlåtande 2003-08-28. Revideringarna bedömdes vara av begränsad betydelse och utan allmänt intresse varför någon ny utställning vid detta tillfälle inte ansågs nödvändigt. Eftersom planen medförde att krav på ersättning kunde ställas av berörda fastighetsägare om skyddsbestämmelserna bedömdes medföra avsevärt försvårad markanvändning (PBL 14:8) kommunicerades det reviderade planförslaget med fastighetsägarna, varvid krav på ersättning samt ytterligare erinringar framfördes mot planutformningen.

Revidering (omarbetning) juni 2004

Efter behandling i Miljö-, bygg- och räddningsnämnden samt även kommunstyrelsen beslutade MBR-nämnden 2004-03-09 uppdra åt stadsarkitekten och miljö- och byggkontoret att revidera detaljplanen så att skyddsbestämmelserna ersätts med varsamhetsbestämmelser samt att därefter redovisa det reviderade planförslaget i nämnden för beslut om förnyad utställning, samt att i samband med revideringen justera detaljer och bedöma de synpunkter som inkommit efter den förra utställningen.

Revideringen omfattar följande huvudpunkter:

- I bestämmelserna anges inledningsvis att området omfattas av 3 kap. 12 § PBL, att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär samt att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- Skyddsbestämmelserna (q) ersätts med varsamhetsbestämmelser (k) i samtliga fall med undantag av fastigheten Koljan 8 (Kisa 12:1), hus A, där rivningsförbudet kvarstår eftersom byggnaden har kulturvärde A i läns museets inventering.
- Varsamhetsbestämmelserna för befintlig bebyggelse omfattar samma byggnadsdetaljer som tidigare skyddsbestämmelser, men har till vissa delar formulerats om och kravet på fasta spröjsar har ersatts med krav på utanpåliggande spröjs, där sådana erfordras.
- Tidigare specificerade varsamhetsbestämmelser för ny bebyggelse ersätts med inledande generella bestämmelser (ovan) beträffande vad som gäller inom området då det omfattas av 3 kap. 12 § PBL.
- För fastigheten Koljan 5 slopas förbudet mot vindsinredning och nuvarande utfart i hörnet mot riksvägen medges i planen.
- Fastigheten Kisa 13:46 ges viss utökning av byggrätten innefattande befintlig jordkällare.
- Befintligt uthus i norra delen av Kisa 12:1 ges en byggrätt.

Ytterligare ett antal mindre justeringar har gjorts i samband med att materialet har omarbetats, men dessa har inte särskilt förtecknats.

Linköping 2004-09-02

Thomas Fehling
Stadsarkitekt

Revidering december 2004

Efter senaste utställning hösten 2004 har följande justeringar i planhandlingarna utförts:

- Komplettering med byggrätt för sophus och cykelrum på fastigheten Spättan 1.
- Formuleringen varsamhetsbestämmelserna har justerats i enlighet med framförda önskemål.
- Tredje punkten i på föregående sida beskrivna revideringar utförda i juni 2004 har omformulerats för att undvika påtalade framtida tolkningsproblem.
- Justering av i genomförandebeskrivningen redovisad tidplan.

Revideringarna bedöms vara av redaktionell karaktär och föranleder därför ingen förnyad utställning av detaljplanen.

Linköping 2004-12-14

Thomas Fehling
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1. Tidplan

Eftersom planförslaget i första hand syftar till att befästa befintliga förhållanden och varsamhetsregleringar har vare sig planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning ansetts nödvändiga.

Planarbetet sker som normalt planförfarande.

Nedan redovisas kortfattat hur planprocessen hittills har genomförts och hur den fortsättningsvis avses genomföras under förutsättning att erforderliga underlag och beslut föreligger inom tidsramarna.

Samrådshandling	april 2001
Samrådsskede	maj 2001
Beslut om utställning	januari 2002
Utställning	mars 2003
Revidering	juni 2004
Ny utställning	september-oktober 2004
Tillstyrkan till antagande	december 2004 (MBR-nämnden)
Antagande	januari-februari 2005
Laga kraft	februari-mars 2005

1.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt 13 kap. 8 § 2 stycket PBL.

1.3. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ansvarig för iordningsställande och skötsel av allmän platsmark är kommunen och staten. Staten ansvarar genom Vägverket för riksväg 34.

Den allmänna platsmarken utgöres av den allmänna vägen 34, lokalgatorna Kvarngatan och Kärleksstigen, parkmark utmed Lillån närmast riksvägen samt av naturmark på båda sidor om Lillån i norra delen av området.

Ansvariga för kvartersmarkens iordningsställande och skötsel är de privata fastighetsägarna.

Ansvar för de allmänna ledningar som finns inom planområdet åvilar respektive ledningsägare.

1.4. Avtal

Servitutsavtal eller avtal om ledningsrätt kan komma att upprättas mellan fastighetsägare, kommunen och respektive ledningsägare.

Avtal om fastighetsbildning kan komma att upprättas mellan berörda fastighetsägare och kommunen i egenskap av fastighetsägare.

Avtal om bullerdämpande åtgärder kan komma att upprättas mellan Vägverket och berörda fastighetsägare.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1. Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Gällande detaljplan och rådande fastighetsbildning stämmer inte överens i alla delar.

Efter det att planen har vunnit laga kraft bör fastighetsbildning genomföras i syfte att reglera fastighetsgränser som inte överensstämmer med planen (Koljan 5, Kisa 12:1, Mörten 1, Spättan 1).

Beträffande fastigheten Kisa 13:45 föreligger handlingar som visar att den del som omfattas av Lillån har övergått i kommunens ägo. Däremot föreslås i planen att den del av 13:45 som ligger söder om Lillån kan utgöra kvartersmark och kvarligga inom fastigheten 13:45.

Nybebyggelse av bostäder inom Kisa 13:46 och Laxen 5, 6 och 12 kan kräva avstyckning eller fastighetsreglering. Avstyckning kan ske av en ny bostadstomt inom Spättan 1.

I flera fall innebär regleringen att flera fastigheter med gemensam ägare slås samman (Laxen 5, 6 och 12 eller Harren 5 och 7).

Vissa fastighetsrättsliga åtgärder är generellt nödvändiga innan bygglov kan meddelas.

Kostnader för detta åvilar normalt fastighetsägaren.

2.2. Servitut, ledningsrätt

Ledningsägare kan vilja säkra rätten för ledningar genom att bilda fastighetsbildningsservitut eller ledningsrätt. Detta kan bli aktuellt för ledningar för vatten, spillvatten, el och tele. Dessa servitut eller ledningsrätter har förberetts genom planens markerade u-områden.

Kostnader för ledningsservitut och ledningsrätt åvilar normalt ledningsägaren.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

3.1. Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen åvilar kommunen.

Kommunen har rätt att ta ut planavgift i samband med bygganmälningsärenden.

3.2. Inlösen, ersättning

Ersättning för bullerdämpande åtgärder kan bli aktuellt för fastigheterna Koljan 5, Kisa 12:1, Laxen 5 och 6 samt Mörten 1.

Följder av skyddsbestämmelsen q₁ inom fastigheten Kisa 12:1 föreslås regleras i avtal mellan kommunen och ev. köpare i samband med köp.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1. Tekniska utredningar

Några tekniska utredningar behövs f n inte.

4.2. Dokumentation och kontroll

En uppföljning genom bullermätning förutsättes ske beträffande de insatta bullerdämpande åtgärderna inom planområdet.

4.3. Ändrad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för anordnande av parkering inom områden som i planen betecknats "parkering".

Inom med a₁ betecknat område får bygglov för nybyggnad inte ges förrän geoteknisk utredning har visat att risk för skred eller ras inte föreligger.

Inom med a₂ betecknat område krävs marklov för fällning av friska lövträd med en stamdiameter större än 20 cm i brösthöjd.



DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID KÄRLEKSSTIGEN I KISA

UTLÅTANDE

ORIENTERING

Kommunstyrelsen har 1999-09-06 uppdragit åt Miljö- bygg- och räddningsnämnden att upprätta ny detaljplan för området vid Kvarngatan och Kärleksstigen i Kisa. Det då uttalade syftet var bl a att säkerställa de kulturvärden som finns i området, att belysa konsekvenserna om den bro, som finns i området, måste stängas för biltrafik samt att skapa förutsättningar för erforderliga fastighetsbildningar.

Syftet med den nya detaljplanen, så som det nu formuleras i planhandlingarna, är att modernisera och anpassa planen till befintliga förhållanden samt att införa bestämmelser, som reglerar bevarande och varsamhet i framtida förändringar i bebyggelsemiljön. Ett annat syfte är att skydda den gamla bron (Kättbron) över Lillån.

SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING

Samråd har skett genom att planförslaget har remitterats till berörda myndigheter, organisationer, fastighetsägare och boende under tiden 19/6 – 27/8 2001. Efter ett första samrådsmöte den 14 augusti beslutades om ytterligare ett möte den 16 oktober, varvid samrådstiden för berörda fastighetsägare förlängdes oktober månad ut. Båda mötena annonserades i lokalpressen och informationsbrev utsändes till berörda boende.

Detaljplanen har därefter varit utställd under tiden 03-03-03 – 03-03-31 på kommunens medborgarkontor i Kisa. Utställningen har annonserats i vanlig ordning. Under utställningstiden har inkommit 11 st yttranden, som sammanfattas och kommenteras nedan.

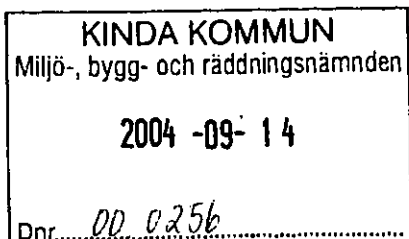
INKOMNA YTTRANDEN

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

• Länsstyrelsen	2003-03-14	Bilaga 1
• Kalman Bodjo (Koljan 7)	2003-03-21	Bilaga 2
• Stiftelsen Kindahus (Sparven 1)	2003-03-28	Bilaga 3
• Telia AB	2003-03-28	Bilaga 4



STÄLLNINGSTAGANDE



DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID KÄRLEKSSTIGEN I KISA

STÄLLNINGSTAGANDE TILL

**INKOMNA SYNPUNKTER OCH ANSPRÅK PÅ ERSÄTTNING VID
KOMMUNICERING EFTER UTSTÄLLNINGEN I MARS 2003**

ORIENTERING

I förslaget till ny detaljplan föreskrivs skyddsbestämmelser för vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Enligt bestämmelserna i 14 kap. 8 §, Plan- och bygglagen (PBL), kan ersättning komma ifråga beträffande skyddsbestämmelser om pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Om en fastighetsägare anser att skada kan uppkomma på grund av föreslagna skyddsbestämmelser kan talan om ersättning väckas mot kommunen i allmän domstol senast två år efter kommunens beslut om antagande, enligt 15 kap. 4 §, PBL. Storleken på eventuell ersättning prövas av domstol och ska i princip bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet enligt 14 kap. 9 och 10 §§, PBL. Kommunen har dock rätt att förelägga berörda fastighetsägare att anmäla eventuella anspråk på lösen eller ersättning till följd av bestämmelserna minst två månader innan planen antas, enligt 3 kap. 28 a §, PBL.

Vid Miljö-, bygg- och räddningsnämndens sammanträde 2003-09-09 godkände nämnden stadsarkitektens utlåtande efter utställning, daterat 2003-08-28 och gav Miljö- och bygghkontoret i uppdrag att genom brev informera om de revideringar som skett samt även anmoda de fastighetsägare, som berörs av planförslagets skyddsbestämmelser, att anmäla eventuella ersättningsanspråk.

INKOMNA YTTRANDEN

Skrivelser med delvis samma synpunkter som framförts tidigare samt särskilda ersättningsanspråk har inkommit från nedan angivna fastighetsägare. Framförda krav på ersättning eller inlösen kommenteras i slutet av denna skrivelse.

- | | | |
|---|------------|------------|
| • Matte Lignell m fl (Harren 6 m fl) | 2003-10-17 | (bilaga 1) |
| • Stiftelsen Kindahus (Spättan 1 m fl) | 2003-10-28 | (bilaga 2) |
| • Anna-Clara Fortmeijer Westerdahl (Mörten 2) | 2003-11-27 | (bilaga 3) |

• Matte Lignell (Harren 6)	2003-12-01	(bilaga 4)
• Bo Svensson (Laxen 5, 6, 12)	2003-12-02	(bilaga 5)
• Egon Pettersson (Kisa 13:46)	2003-12-02	(bilaga 6)
• Mats Lagström (ombud för fastighetsägarna)	2003-12-03	(bilaga 7)
• Michael Waldenby (Koljan 5)	2003-12-03	(bilaga 8)
• Kalle Sandell (Harren 5 och 7)	2003-12-04	(bilaga 9)
• Kalman Bodjo (Kisa 13:47)	2003-12-04	(bilaga 10)

SAMMANFATTNING AV YTTRANDE SAMT KOMMENTARER

Matte Lignell m fl (Harren 6 m fl), inkom 2003-10-17, (bilaga 1)

MBR-nämndens anmodan är orimlig mot bakgrund av planens ofullständighet. Tidigare synpunkter kvarstår. Stark kritik mot planen, planarbetet och handläggningen samt kräver 6 månaders respittid plus ekonomiskt bistånd för anlitande av extern konsult hjälp. Är beredda att starta om planarbetet från början.

Kommentar: Skrivelsen från Matte Lignell m fl (bilaga 1) har besvarats av ordföranden, varvid framförda synpunkter och yrkanden avvisades medan tiden för anmälan förlängdes till 2003-12-04.

Stiftelsen Kindahus, (Spättan 1 m fl), inkom 2003-10-28, (bilaga 2)

Tidigare framförda synpunkter kvarstår. Beredd att starta om ett detaljplanearbete där stiftelsens synpunkter tas med. Kommunens mark utmed ån bör vårdas bättre. Ytterligare mark för hyresgästernas parkering önskas norr om ån.

Kommentar: Mark för parkering har avsatts i planen men i begränsad omfattning eftersom topografin innebär omfattande ingrepp i parkområdet.

Anna-Clara Fortmeier Westerdahl, (Mörten 2), inkom 2003-11-27, (bilaga 3)

Ställer sig bakom fastighetsägarna när det gäller att protestera mot föreslagen ny detaljplan. Låt de boende själva ta ansvar för sina fastigheter och styr inte upp dem i regelverk som gör människor rädda och oroliga. Krav på inlösen (600 000) eller ersättning (200 000).

Kommentar: Reglering med endast varsamhetsbestämmelser kanske borde övervägas. Det kan ge en positivare syn på planen samtidigt som inga ersättningsanspråk kan hävdas.

Matte Lignell, (Harren 6), inkom 2003-12-01, (bilaga 4)

Detaljplanens kravlista känns kränkande. Krav på inlösen (8 000 000??) eller ersättning (ej specificerad).

Kommentar: Ersättningsanspråken ska enligt lagstiftningen anmälas innan planen antas om inte rätten till ersättning ska förloras.

Bo Svensson, (Laxen 5, 6, 12), inkom 2003-12-02, (bilaga 5)

Alternativ 1: Om planen inte ändras begärs inlösen och ersättning på grund av avflyttning till ett belopp av totalt 3 851 250 kr inklusive moms.

Alternativ 2: Om planen ändras enligt i fyra punkter framställda önskemål krävs ersättning för ökade kostnader (600 000).

Alternativ 3: Om alla nu jämte tidigare framförda krav tillgodoses ställs inga krav på ersättning.

Om inget av ovanstående alternativ accepteras kommer nya krav på ersättning att framföras under planens genomförandetid.

Kommentar: I alternativ 2 framförda önskemål har med ett undantag tidigare behandlats. Undantaget gäller ett krav på slopande av bygglovsavgiften för åtgärder som hänför sig till q-stämpeln, såsom byte av fönster eller takmaterial osv.

MBR-nämnden bör och kan överväga en formulering enligt följande: Bygglov krävs inte för normala underhållsåtgärder så länge åtgärderna inte strider mot planbestämmel-serna (eller syftet med dessa).

Ersättningsanspråken ska enligt lagstiftningen anmälas innan planen antas om inte rätten till ersättning ska förloras.

Egon Pettersson, (Kisa 13:46), inkom 2003-12-02, (bilaga 6)

Föreslår ytterligare revideringar av utställningsförslaget. Bestämmelserna under rubriken "Varsamhet (befintlig bebyggelse)" föreslås utgå eftersom de ingående q-beskrivningarna mer än väl tillgodoser de effekter man vill uppnå. Dock bör q-beteckningens text om "sidohängda tvålufts-fönster med fasta poster och fasta spröjs" utgå. Förekommande bestämmelsetext om att "Takmaterial skall vara rött lertegel eller plan falsad plåt" bör kompletteras med alternativet betongpannor. Bestämmelserna under rubriken "Utseende (ny bebyggelse)" bör med hänvisning till skrivningen i PBL 11 kap 1 § kunna förenklas och ersättas med en hänvisning till 3 kap 1 § PBL, där det står:

"Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan".

Man kan utan att göra avkall på innebörden i lagen skapa bättre förståelse och acceptans om rörelsefrihet och alternativ tillåts vara flexibla.

Yrkande om biträde samt ersättning (135 000) för merkostnader på grund av skyddsbestämmelsen (q₁). Om detta avslås kommer nya anspråk på ersättning alternativt inlösen att ställas under planens genomförandetid.

Kommentar: Föreslagna förändringar av bestämmelsetexterna kan eventuellt övervägas med hänsyn till möjligheten att härigenom uppnå acceptans hos fastighetsägarna. (Varsamhetsbestämmelserna gäller i praktiken endast Laxen 4)

Ersättningsanspråken ska enligt lagstiftningen anmälas innan planen antas om inte rätten till ersättning ska förloras.

Mats Lagström, (ombud för fastighetsägarna), inkom 2003-12-03, (bilaga 7)

Planfrågorna har inte i lagens mening lösts i samförstånd med de boende under samrådsskedet. Föreslår att ny detaljplan tas fram i två steg, där steg 1 endast har som syfte att möjliggöra köp av mark för fastigheten Kisa 12:1 i Kv Koljan. I steg 2 tas fram ett planförslag där så stor hänsyn som möjligt tas till fastighets-ägarnas önskemål. Kommunen måste omgående åtgärda Kättbron enligt förslag från Brotjänst AB så att den kan göras farbar, vilket är av stor vikt ur säkerhets- och räddningssynpunkt.

Kommentar: Kommunen är inte intresserad av att börja om och upprätta ny detaljplan i två steg enligt ovanstående förslag. Vad som möjligen kan övervägas är

att utställningsförslaget blir föremål för mera långtgående revideringar innan planen förs till antagande.

Michael Waldenby, (Koljan 5), inkom 2003-12-03, (bilaga 8)

Yrkar ersättning för värdeminskning på grund av föreslaget förbud mot vindsinredning (150 000). Förhandlingar ska enligt detaljplanens genomförande-beskrivning upptas mellan kommunen och fastighetsägaren beträffande föreslaget utfartsförbud i fastighetens hörn mot väg 34.

Kommentar: Något önskemål om att slopa planförslagets förbud mot vindsinredning har inte tidigare framförts och kommer att övervägas om ytterligare revideringar blir aktuella. Alla ersättningsanspråk ska enligt lagstiftningen anmälas innan planen antas om inte rätten till ersättning ska förloras.

Kalle Sandell, (Harren 5 och 7)), inkom 2003-12-04, (bilaga 9)

Anspråk enligt tidigare skrivelse daterad 2003-09-10. Yrkar på inlösen av fastigheten (1 500 000) alternativt ersättning för värdeminskning (500 000) på grund av q-märkningen. Yrkar även ersättning för ev ny fastighetsbildning och nya lagfarter med minst (50 000). Om ovanstående avslås begärs möjlighet att återkomma med kompletterande yttranden under planens genomförandetid.

Kommentar: Skrivelse daterad 2003-09-10 har ej inkommit. Att planförslaget medger en mera ändamålsenlig fastighetsbildning i förhållande till nuvarande användning är en fördel för fastighetsägaren. Kommunen har emellertid ingen skyldighet att bekosta en sådan förrättning. Alla ersättningsanspråk ska enligt lagstiftningen anmälas innan planen antas om inte rätten till ersättning ska förloras.

Kalman Bodjo, (Kisa 13:47), inkom 2003-12-04, (bilaga 10)

Begär inlösen av fastigheten till gällande marknadsvärde eftersom kommunen inte tillgodosett tidigare framförda önskemål.

Kommentar: Fastighetsägaren bör anmodas att även kommentera eventuella ersättningsanspråk för den händelse inlösen inte blir aktuellt.

KRAV PÅ ERSÄTTNING OCH/ELLER INLÖSEN (SAMMANSTÄLLNING)

	<u>Inlösen</u>		<u>Ersättning</u>
Anna-Clara Fortmeijer Westerdahl	600 000 kr	<u>eller</u>	200 000 kr
Matte Lignell	8 000 000 kr		ej spec
Bo Svensson (förh alternativ)	2 440 000 kr	<u>och</u>	1 411 250 kr
Egon Pettersson (förh alternativ)	(ev)		135 000 kr
Michael Waldenby (förh alternativ, utfart)			150 000 kr
Kalle Sandell	1 500 000 kr	<u>eller</u>	550 000 kr
Kalman Bodjo	Markn värde		

Kommentar: Den föreslagna detaljplanen bedöms inte för någon av de berörda fastigheterna medföra sådan skada att inlösen kan krävas.

Detaljplanens krav enligt q₁-bestämmelsen att i förekommande fall behålla putsfasader, panelarkitektur, profilerade taktassar, murade granitsocklar, sidohängda tvåluftsfönster med fasta poster och spröjs bedöms inte i något fall innebära ökade kostnader i den omfattning som anförs. Olika rättsfall ger en antydning om att en kostnadsökningsnivå på 10-15% räknat i ett helhetsperspektiv rimligen bör kunna tålas. Genom val av traditionella metoder och material behöver det inte uppstå några så betydande merkostnader för fastighetsägaren att ersättning blir aktuell. Som en följd av detaljplanen bedöms fastigheternas värde snarare öka än att minska.

Kommunen bör avvisa samtliga inlösen- och ersättningskrav.

STÄLLNINGSTAGANDE

Efter utställningen i mars 2003 har planen reviderats i ett antal punkter, som redovisades i ett utlåtande, daterat 2003-08-28. Revideringarna bedömdes vara av begränsad betydelse och utan allmänt intresse varför någon ny utställning vid detta tillfälle inte ansågs nödvändigt.

Eftersom planen medförde att krav på ersättning kunde ställas av berörda fastighetsägare om skyddsbestämmelserna bedömdes medföra avsevärt försvårad markanvändning (PBL 14:8) kommunicerades det reviderade planförslaget med fastighetsägarna, varvid krav på ersättning samt ytterligare erinringar framfördes mot planutformningen. Dessa krav och erinringar kommenteras ovan i denna skrivelse.

Efter behandling i Miljö-, bygg- och räddningsnämnden samt även kommunstyrelsen beslutade MBR-nämnden 2004-03-09 uppdra åt stadsarkitekten och miljö- och byggkontoret att revidera detaljplanen så att skyddsbestämmelserna ersätts med varsamhetsbestämmelser samt att därefter redovisa det reviderade planförslaget i nämnden för beslut om förnyad utställning, samt att i samband med revideringen justera detaljer och bedöma de synpunkter som inkommit efter den förra utställningen.

Revideringen omfattar följande huvudpunkter:

- I bestämmelserna anges inledningsvis att området omfattas av 3 kap. 12 § PBL, att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär samt att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- Skyddsbestämmelserna (q) ersätts med varsamhetsbestämmelser (k) i samtliga fall med undantag av fastigheten Koljan 8 (Kisa 12:1), hus A, där rivningsförbudet kvarstår eftersom byggnaden har kulturvärde A i läns museets inventering.
- Varsamhetsbestämmelserna för befintlig bebyggelse är i princip desamma som tidigare skyddsbestämmelser, men har till vissa delar formulerats om och kravet på fasta spröjsar har ersatts med krav på utvändiga spröjsar där så erfordras.
- Tidigare specificerade varsamhetsbestämmelser för ny bebyggelse ersätts med inledande generella bestämmelser (ovan) beträffande vad som gäller inom området då det omfattas av 3 kap. 12 § PBL.

- För fastigheten Koljan 5 slopas förbudet mot vindsinredning och nuvarande utfart i hörnet mot riksvägen medges i planen.
- Fastigheten Kisa 13:46 ges viss utökning av byggrätten innefattande befintlig jordkällare.
- Befintligt uthus i nordvästra delen av Kisa 12:1 ges en byggrätt.

Vid ett särskilt informationsmöte 2004-06-23 med fastighetsägarna inom planområdet redovisades förslagen till omarbetning, varvid ytterligare några framförda synpunkter gav anledning till ännu några justeringar av planhandlingarna. Dessa samt ytterligare ett antal mindre justeringar har nu gjorts men inte särskilt förtecknats ovan.

Motivering

Skyddsbestämmelsen q₁ innebärande förbud mot rivning har endast använts för den byggnad, som i läns museets inventering åsatts kulturvärde A, nämligen Koljan 8 (Kisa 12:1), hus A.

Samtliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader (kulturvärde A och B) har på kartan avgränsats med snäva byggrätter, huvudsakligen överensstämmande med bebyggelsens nuvarande utseende, och betecknats med varsamhetsbestämmelsen k enligt ovan. Bestämmelserna om varsamhet har medvetet utformats på ett sätt som förhoppningsvis kan leda till förståelse och acceptans från berörda fastighetsägare. Varsamhetsbestämmelser är inte lika långtgående i sin rättsverkan som skyddsbestämmelser och ger därför inga möjligheter till ekonomisk ersättning. Tillämpning av varsamhetsbestämmelserna aktualiseras endast i samband med bygglovpliktig åtgärd.

Inledningsvis anges att området omfattas av 3 kap. 12 § PBL innebärande bl a att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär samt att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Detta i kombination med föreslagna begränsade byggrätter och varsamhetsbestämmelser samt detaljplanens informativa uppgift bedöms innebära ett avsevärt skydd mot eventuell framtida förvanskning av den kulturhistoriska bebyggelsen.

Trots att det nu aktuella planförslaget inte har utnyttjat möjligheten att använda skyddsbestämmelser i så stor omfattning bör det likväl kunna utgöra ett bra underlag för Miljö- och byggkontoret att i samband med kommande bygglovgivning tillse, att områdets kulturhistoriska värde inte går förlorat.

Linköping 2004-09-02

Thomas Fehling
Stadsarkitekt

KINDA KOMMUN

Miljö- och byggkontoret / Stadsark

**UTLÅTANDE**

2004-12-14

KINDA KOMMUN Miljö-, bygg- och räddningsnämnden 2004 -12- 14 Dnr. 2000.0256
--

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID KÄRLEKSSTIGEN I KISA**UTLÅTANDE****ORIENTERING**

Kommunstyrelsen har 1999-09-06 uppdragit åt Miljö- bygg- och räddningsnämnden att upprätta ny detaljplan för området vid Kvarngatan och Kärleksstigen i Kisa. Det då uttalade syftet var bl a att säkerställa de kulturvärden som finns i området, att belysa konsekvenserna om den bro, som finns i området, måste stängas för biltrafik samt att skapa förutsättningar för erforderliga fastighetsbildningar.

Syftet med den nya detaljplanen, så som det nu formuleras i planhandlingarna, är att modernisera och anpassa planen till befintliga förhållanden samt att införa bestämmelser, som reglerar bevarande och varsamhet i framtida förändringar i bebyggelsemiljön. Ett annat syfte är att skydda den gamla bron (Kättbron) över Lillån.

SAMRÅD OCH TIDIGARE UTSTÄLLNING

Samråd har skett genom att planförslaget har remitterats till berörda myndigheter, organisationer, fastighetsägare och boende under tiden 19/6 – 27/8 2001. Efter ett första samrådsmöte den 14 augusti beslutades om ytterligare ett möte den 16 oktober, varvid samrådstiden för berörda fastighetsägare förlängdes oktober månad ut. Båda mötena annonserades i lokalpressen och informationsbrev utsändes till berörda boende.

Detaljplanen har därefter varit utställd under tiden 03-03-03 – 03-03-31 på kommunens medborgarkontor i Kisa. Utställningen har annonserats i vanlig ordning. Under utställningstiden inkom 11 st yttranden, som sammanfattades och kommenterades i utlåtande daterat 2003-08-28 och där samtidigt vissa revideringar föreslogs. Revideringarna bedömdes vara av begränsad betydelse och utan allmänt intresse varför någon ny utställning vid detta tillfälle inte ansågs nödvändigt.

Eftersom planen medförde att krav på ersättning kunde ställas av berörda fastighetsägare om skyddsbestämmelserna bedömdes medföra avsevärt försvårad markanvändning (PBL 14:8) kommunicerades det reviderade planförslaget med fastighetsägarna, varvid krav på ersättning samt ytterligare erinringar framfördes mot planutformningen. Dessa krav och erinringar kommenterades i ett Ställningstagande, daterat 2004-09-02.

Efter behandling i Miljö-, bygg- och räddningsnämnden samt även kommunstyrelsen beslutade MBR-nämnden 2004-03-09 uppdra åt stadsarkitekten och miljö- och bygghuset att revidera detaljplanen så att skyddsbestämmelserna ersattes med varsamhetsbestämmelser samt att därefter redovisa det reviderade planförslaget i nämnden för beslut om förnyad utställning, samt att i samband med revideringen justera detaljer och bedöma de synpunkter som inkommit efter den förra utställningen.

FÖRNYAD UTSTÄLLNING

Det i juni 2004 reviderade planförslaget utställdes på nytt under tiden 2004-10-14 – 2004-11-04 och annonserades i vanlig ordning. Under utställningstiden ordnades på begäran ett möte mellan fastighetsägarna och Miljö- bygg- och räddningsnämndens tjänstemän 2004-10-27. Fastighetsägarna fick härvid möjlighet att muntligen åter framföra sina synpunkter på detaljplanen. Ett diskussionsunderlag hade insänts, men en stor del av tiden åtgick till diskussion om behovet av i planen föreslagen allmän parkeringsplats (3 platser) vid Kärleksstogens vändplats.

Under utställningstiden inkom totalt 8 st yttranden (Bilaga 1-8). 4 st yttranden (Bilaga 9-12) inkom efter utställningstidens slut men behandlas tillsammans med övriga, som sammanfattas och kommenteras nedan.

INKOMNA YTTRANDE

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

• Hemställan om samråd samt diskussionsunderlag	2004-10-18	Bilaga 1
• Brev/komplettering Anna Johnsson	2004-10-18	Bilaga 2
• Länsstyrelsen	2004-10-28	Bilaga 3
• Bo Svensson	2004-11-01	Bilaga 4
• Bo Svensson m fl	2004-11-01	Bilaga 5
• Egon Pettersson	2004-11-01	Bilaga 6
• TeliaSonera	2004-11-03	Bilaga 7
• Kalman och Elisabet Bodjo	2004-11-04	Bilaga 8
• Vägverket	2004-11-05	Bilaga 9
• Rainer och Marit Strobach	2004-11-08	Bilaga 10
• Kommunstyrelsens au	2004-11-08	Bilaga 11
• Matte och Helena Liegnell	2004-11-12	Bilaga 12

Efter utställningstiden har följande synpunkter inkommit:

- Stiftelsen Kindahus önskar byggrätt för sophus och cykelrum mellan befintliga bostadshus på fastigheten Spättan 1.

SAMMANFATTNING AV YTTRANDE SAMT KOMMENTARER

Hemställan om samråd och diskussion, inkom 2004-10-18, (Bilaga 1)
7 st fastighetsägare (Bo Svensson m fl) avvisar kommunens förslag till detaljplan intill dess att begärt samråd genomförts samt att i bifogad skrivelse påtalade erinringar blivit nöjaktigt justerade. Följande föreslås i skrivelsen:
- Slopa hänvisningen till 3 kap 12 § PBL, som är en skyddsbestämmelse.

- Formulera om andra och tredje punkterna i förklaringen till vad revideringen avser (planbeskrivningen).
- Formulera om vissa delar av texten till varsamhetsbestämmelserna.
- Föreslagen parkeringsplats på Kärleksstigen bör minimeras.
- Kommunen bör söka bidrag och även själv bekosta en varsam upprustning av Kättbron, så att den som kulturhistoriskt vägmärke kan vara kvar i farbart skick.
- Betongtegel bör kunna ersätta lertegel där så är lämpligt.
- Kostnadsfria bygglov vid åtgärder av underhållskaraktär.
- För naturområdena upprättas skötselplan.

I en bilaga till samma skrivelse framför Anna Johnsson och Håkan Svallin önskemålet att bibehålla nuvarande grönyta där den allmänna parkeringsplatsen föreslås.

Kommentar: Hänvisningen till 3 kap 12 § PBL är relevant eftersom skyddsbestämmelser föreslås för den fastighet, som i läns museets inventering åsatts kulturvärde A, nämligen Koljan 8 (Kisa 12:1), hus A.

Justering av texten i beskrivningens redovisning av genomförda revideringar har gjorts även om denna text inte har någon juridisk innebörd. Tolkningsproblem bör alltid undvikas

Varsamhetsbestämmelserna har justerats i enlighet med fremförda önskemål. Föreslagen parkering på Kärleksstigen avses utföras med största möjliga hänsyn till önskemålet att samtidigt bevara så mycket grönska som möjligt. Eventuellt kan armerat gräs användas som markbeläggning.

Kommunen är inte villig att ta kostnaderna för en kulturhistoriskt fullgod upprustning av Kättbron som möjliggör bibehållande av farbarheten.

Kommunens ambition är att lertegel på kulturhistoriskt värdefulla byggnader vid behov av förnyelse i möjligaste mån ska ersättas med samma typ av tegel, dvs lertegel.

Bygglov för olika typer av underhållsåtgärder (t ex byte av tak och fasadmateriäl) är reglerat i lagstiftningen och någon generell befrielse kan inte medges.

Anna Johnsson (Harren 5 och 7), inkom 2004-10-18, (Bilaga 2)
Framför mera utvecklat önskemålet om att inte anlägga någon parkeringsplats i anslutning till Kärleksstigen samt informerar om intresse att förvärva marken från kommunen.

Kommentar: Parkeringens vara eller inte vare diskuterades ingående vid mötet med fastighetsägarna 2004-10-27 och en skrivelse med önskemål om att parkeringen ska anläggas har därefter inkommit. Föreslagen parkering på Kärleksstigen avses utföras med största möjliga hänsyn till önskemålet att samtidigt bevara så mycket grönska som möjligt. (Se ovan)

Länsstyrelsen, inkom 2004-10-28, (Bilaga 3)
Ingen erinran.

Bo Svensson (Laxen 5, 6 och 12), inkom 2004-11-01, (Bilaga 4)

1. Vill att byggrätten för bostadshuset utökas och återställs till vad som gäller enligt tidigare detaljplan.
2. Byggrätterna enligt alternativ 1, 2 och 3 ska inte vara gemensamma utan utformas så att fastighetsreglering inte krävs vid en ev delning. Önskar samma byggrätt som i 1983-års stadsplaneförslag.
3. Ingen fastighetsreglering ska vara nödvändig innan bygglov kan ges.
4. Byggrätt önskas för taken samt uthuset bakom verkstaden.
5. Beteckningen m₁ ska bort från kartan eftersom den kan tolkas subjektivt. Tillräcklig reglering finns i arbetsmiljölagen.

6. Vill inte ha varken q- eller k-beteckning på fastigheterna. Vissa byggnader har enligt läns museets inventering inget kulturhistoriskt värde. Tag bort k-stämpeln.
7. Samtliga fastighetsägare har tidigare begärt att 1983-års planförslag ska ligga till grund. Var finns dessa tankegångar?
8. I 1983-års planförslag var även problemet med friköpning av tomten till Kisa 12:1 löst. Varför lyssnar inte kommunens representanter?
9. Föreslagen parkeringsplats ska byggas snarast.
10. Naturområdet i södra delen av planområdet ska skötas och befintlig flaggstång fällas innan en olycka inträffas.
11. Även naturen på Borgarberget ska skötas så att den inte utgör någon fara för människor och fastigheter.
12. Stoppa möjligheten att åka cykel eller moped över parkmarken framför naturområdet i södra delen av planområdet.
13. Naturområdet i norra delen av planområdet ska ansas och skötas. Skötselplan bör upprättas.
14. Kättbron ska restaureras och inte stängas av för fordonstrafik.
15. Tidigare påpekade felaktigheter i planhandlingarna måste rättas till. Varför har inte planförfattarna bemödat sig om att få så korrekta uppgifter som möjligt i underlaget?

Kommentarer:

1. *Byggrätten i tidigare detaljplan är inte utformad med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde utan snarare med inriktning på rivning och nybyggnad. Den nya detaljplanen huvudinriktning att säkerställa områdets och bebyggelsens kulturvärden innebär i detta fall en viss inskränkning av möjligheten att bygga till. Tidigare utbyggnadsmöjlighet norrut har med hänsyn till möjligheten att bibehålla den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden begränsats något.*
2. *Nu föreslagen detaljplan ska möjliggöra såväl ett bevarande som flera alternativa framtida lösningar. Möjligheterna till fastighetsreglering har inte förändrats.*
3. *Se punkt 2 ovan.*
4. *Byggrätten i förhållande till gällande plan har utökats och befintlig bebyggelse medtagits som tidigare låg i strid med planen. Taken samt uthusen bakom verkstaden har i ett framtidsperspektiv inte bedömts viktiga att säkerställa.*
5. *Att befintlig verksamhet inom ett bostadsområde inte får vara störande för omgivningen gäller generellt enligt Miljöbalken, men ska enligt PBL även anges i detaljplan. Detta sker normalt med en m-bestämmelse såsom här har skett.*
6. *Någon q-bestämmelse har inte föreslagits för någon del av Bo Svenssons fastigheter. Det kulturhistoriska värdet, så som det redovisats i Läns museets inventering, har emellertid uppmärksamats i detaljplanen och formuleras i varsamhetsbestämmelserna.*
7. *Tankegångarna från 1983-års detaljplaneförslag finns till store delar med i den nu aktuella detaljplanen – särskilt vad gäller utformningen av byggrättstema för Laxen 5, 6 och 12.*
8. *Kommunens representanter har lyssnat även då framförda synpunkter inte har tillgodosetts.*
9. *Föreslagen parkeringsplats vid Kärleksstigen kommer att byggas ut med högst 3 platser och med hänsynstagande till befintlig vegetation på platsen.*
- 10-14 *Hänvisas till bemötanden under tidigare samråds- och utställningsskeden.*
15. *Påtalade felaktigheter i planhandlingarna är hämtade från Läns museets inventering 1976. Eventuella uppgifter som i dag bedöms som felaktiga ingår i planbeskrivningen som utdreg ur inventeringen och har ingen juridisk betydelse för detaljplanens genomförande.*

Bo Svensson m fl, inkom 2004-11-01

(Bilaga 5)

8 st fastighetsägare motiverar behovet av föreslagen parkering på Kärleksstigen och biträder planförslaget angående anordnande av denna parkeringsplats.

Kommentar: Se ovan beträffande parkeringen.

Egon Pettersson, inkom 2004-11-01,

(Bilaga 6)

Delvis samma synpunkter framföres som i tidigare behandlad skrivelse (bilaga 1) samt mera utvecklade synpunkter på behovet av en mindre parkeringsplats i anslutning till Kärleksstigen vändplats. Beträffande Kättbron föreslås kommunen arbeta på en långsiktig bevarandeplan med inriktning på att hålla Kättbron öppen för begränsad fordonstrafik.

Kommentar: Samtliga synpunkter tillgodoses helt eller delvis med undantag av önskemålet att kravet på bibehållande av förekommande lertegeltak ska slopas liksom önskemålet om en långsiktig bevarandeplan för Kättbron med inriktning på att bron ska kunna hållas öppen för begränsad fordonstrafik.

TeliaSonera, inkom 2004-11-03,

(Bilaga 7)

Ingen erinran under förutsättning att befintliga ledningar inte påverkas.

Kalman och Elisabet Bodjo (Koljan 7, 13:45), inkom 2004-11-05, (Bilaga 8)

Hänvisar till museets inventering 1976 och påpekar att en tidigare befintlig byggnadsdel inte erhållit bygg rätt i nu föreslagen detaljplan. Vill återställa till tidigare utseende och kommer att söka bygglov för tillbyggnad och därmed bibehålla den nuvarande bebyggelsens karaktär. Föreslagna q- eller k-bestämmelser kan ersättas med texten från Läns museets inventering, inget annat.

Kommentar: Önskad utbyggnad är svår att klara eftersom utrymme saknas. Någon bygg rätt ges därför inte i planen. Eventuellt kan en mindre avvikelse från planen göras så att en måttlig utbyggnad likväl medges.

Vägverket, inkom 2004-11-05,

(Bilaga 9)

Ingen erinran.

Rainer och Marit Strobach (Mörten 1), inkom 2004-11-08,

(Bilaga 10)

Lillån bör inte tillåtas att växa igen och avsnittet mellan Kättbron och Rv 34 borde rensas upp så att stenmuren i norra kanten av ån kommer fram.

Trafiken över Kättbron bör begränsas till enbart behörig trafik och även få vikt begränsning. Att åter öppna utfarten vid norra delen av Kvarngatan är ingen trafiksäker lösning.

Trafiken och bullret från Rv 34 har ökat. Utöka nuvarande 30 km/tim-zonen så att den går från Stjärneboskolan ända ned till Almas kiosk.

Kommentar: Behovet av ransning och skötsel längs Lillån har påpekats i planbeskrivningen.

Möjligheten att åter öppna utfarten mot Rv 34 har bedömts positivt med hänsyn dels till att det i dag är 30 km/tim-zon i detta avsnitt, dels till att utfarten kommer att gälla för ett mycket begränsat antal fastigheter.

Att utöka 30-km/tim-zonen har diskuterats och kan bli aktuellt i ett senare skede när Vägverket genomför planerad ombyggnad av riksvägen.

Kommunstyrelsens au, inkom 2004-11-08,

(Bilaga 11)

Ingen erinran.

Matte och Helena Liegnell (Harren 6), inkom 2004-11-12,

(Bilaga 12)

Vill inte ha någon q- eller k-märkning på fastigheten som ger högre kostnader vid renovering.

Kommentar: Föreslagna varsamhetsbestämmelser (k) är inte så juridiskt starka att de kan innebära ett framtvingande av betydande merkostnader vid en eventuell renovering. I övrigt hänvisas till motiveringarna i detaljplanen och kommentarer till tidigare inkomna yttranden.

Stiftelsen Kindahus (Spättan 1), inkom 2004-12-14

Önskar bygg rätt för sophus och cykelrum mellan befintliga bostadshus på fastigheten Spättan 1 enligt inlämnat förslag.

Kommentar: På grund av ett befintligt ledningsreservat (u-område) kan önskemålet om en sammanhängande bygg rätt enligt Stiftelsens förslag inte tillgodoses. Plankartan kompletteras i stället med två bygg rättar betecknade med plusprickning innebärande att marken får bebyggas med uthus och garage, dvs även sophus och cykelförråd. Högsta höjd enligt planbestämmelserna är 3,0 meter.

SAMMANFATTNING

Skyddsbestämmelser med stöd av 3 kap 12 § PBL

Skyddsbestämmelserna har långtgående rättsverkan och innebär möjlighet för en fastighetsägare att väcka talan om ersättning. Skyddsbestämmelserna q₁ och q₂ har endast använts enligt nedan.

Mot q₁-bestämmelsen om förbud mot rivning har inga erinringar inkommit. Denna bestämmelse finns endast på kommunägda fastigheten Kisa 12:1. Vid försäljning av denna fastighet föreslås kommunen att i avtal med köparen reglera eventuella av q₁-bestämmelsen föranledda framtida ersättningsanspråk.

Mot q₂-markeringen av Kättbron finns heller inget motstånd. Framförda synpunkter innebär tvärtom att man gärna ser att kommunen eventuellt med tillskott av vissa bidrag bekostar en omsorgsfull renovering av bron.

Varsamhetsbestämmelser med stöd av 3 kap 10 § PBL

Varsamhetsbestämmelser är inte lika långtgående i sin rättsverkan som skyddsbestämmelserna ovan. Därmed föreligger ingen rätt till ersättning för de merkostnader en fastighetsägare kan åsamkas p g a dessa. Varsamhetsbestämmelserna betecknas i detaljplanen med k.

Mot bestämmelsen Varsamhet (befintlig bebyggelse) finns ett motstånd från flera berörda fastighetsägare och boende inom området.

Kommentar: I detaljplanen har skydds- eller varsamhetsbestämmelser införts för byggnader med dokumenterat kulturhistoriskt värde samt för Kättbron. I planbeskrivningen motiveras valet av bestämmelser. Avsikten är inte att på kort tid framtvinga en anpassning av den befintliga bebyggelsens utseende till någon form av idealmall baserad på de föreslagna planbestämmelserna. Syftet är i stället att på lång sikt bevara områdets miljökväliteer och att i samband med kommande förändringar och bygglov ha möjlighet att påverka då aktuella åtgärder, så att byggnadernas och områdets kulturhistoriska och miljömässiga värden inte går till spillo. De bestämmelser som föreslås beträffande tak- och fasadmateriel liksom detaljutförande av takfot, fönster, socklar mm är inte oskäligen och bedöms inte innebära större ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren än vad som kan tålas.

Byggrätter

Vid utformningen av detaljplanen har byggrätterna inom varje fastighet i hög grad anpassats till nuvarande förhållande samtidigt som sådana utbyggnadsmöjligheter, som inte äventyrar byggnadens kulturhistoriska värde, har medgivits. Ett undantag har gjorts för Laxen 5, 6 och 12, där önskemålet om flexibilitet har inneburit en planutformning, som möjligen kan äventyra ett bevarande av de befintliga industribyggnaderna.

Kättbron och vändplatsen

Brotjänst AB har i en rapport 1999-01-07 inspekterat brons tillstånd och föreslagit åtgärder. Med denna utredning som grund bedömer kommunen det som nödvändigt att endast tillåta gång- och cykeltrafik samt att med hänsyn till det kulturhistoriska värdet utföra mycket begränsade reparationsarbeten. En genomgripande och pietetsfull restaurering av bron skulle innebära alltför höga kostnader i förhållande till nyttan. Härav följer att utfarten mot Storgatan åter måste öppnas och en vändplats anläggas i anslutning till bron.

REVIDERING AV DETALJPLANEN

Efter senaste utställning hösten 2004 har följande justeringar i planhandlingarna utförts:

- Komplettering med byggrätt för sophus och cykelrum på fastigheten Spättan 1.
- Formuleringen varsamhetsbestämmelserna har justerats i enlighet med framförda önskemål.
- Tredje punkten i planbeskrivningens uppräknade revideringar utförda i juni 2004 har omformulerats för att undvika påtalade framtida tolkningsproblem.
- Justering av i genomförandebeskrivningen redovisad tidplan.

Revideringarna bedöms vara av redaktionell karaktär och föranleder därför ingen förnyad utställning av detaljplanen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Under utställningen framförda erinringar har föranlett revidering av detaljplanen enligt ovan nämnda punkter.

De erinringar och synpunkter som framförts under senaste utställning liksom under tidigare samråds- och utställningsskeden har trots omfattande justeringar av planförslaget inte till alla delar kunnat tillgodoses. Fastighetsägare som inte har fått sina önskemål tillgodosedda fullt ut är:

- Bo Svensson
- Anna Johnsson och Håkan Svallin
- Rainer och Marit Strobach

- Egon Pettersson
- Kalman och Elisabet Bodjo
- Matte och Helena Liegnell
- Stiftelsen Kindahus

Med beaktande av vad som framgår av detta utlåtande föreslås Miljö- bygg- och räddningsnämnden tillstyrka den reviderade detaljplanen och därefter överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Linköping 2004-12-14

Thomas Fehling
Stadsarkitekt

Bilagor: Inkomna yttranden, bilaga 1 – 12 enligt ovan